

## El cambio institucional en el arriendo rural.

*Tesis presentada para optar al título de Magister de la Universidad de Buenos Aires,  
Área Escuela de Agronegocios.*

**Rafael Mallo**

Abogado - Universidad Nacional de La Plata - 1987

Lugar de trabajo: Estudio Jurídico Ferrari Abogados. Ministerio de Educación de la Nación.



Escuela para Graduados Ing. Agr. Alberto Soriano  
Facultad de Agronomía – Universidad de Buenos Aires

Derechos de autor: EX-2018-56314433- -APN-DNDA#MJ.  
Dirección Nacional del Derecho de Autor.  
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

**COMITÉ CONSEJERO**

Director de Tesis

**Sebastián Ignacio Senesi**

Ingeniero Agrónomo (Universidad de Buenos Aires)

Magister en Agronegocios y Alimentos (Universidad de Buenos Aires)

Co-director de Tesis

**Hernán Palau**

Ingeniero en Producción Agropecuaria (Universidad Católica Argentina)

Magister en Agronegocios y Alimentos (Universidad de Buenos Aires)

**JURADO DE TESIS**

JURADO

**Santiago Nicolás Lorenzatti**

Ingeniero Agrónomo (Universidad Nacional de Rosario)

Magister en Agronegocios y Alimentos (Universidad de Buenos Aires)

JURADO

**Rolando Daniel Lema**

Licenciado en Economía (Universidad Nacional de Mar del Plata)

PhD (Universidad del CEMA)

JURADO

**Hugo Rossi**

Abogado (Universidad Católica Argentina)

Posgrado en Derecho Empresario Económico (Universidad Católica Argentina)

Fecha de defensa de la tesis: 15 de agosto de 2019.

### Agradecimientos:

A mi padre, para con quien siempre resultarán pocas las palabras de gratitud y grande la alegría de su ayuda, guía y permanente acompañamiento.

A Sebastián Senesi y a Hernán Palau, porque su dirección ha sido indispensable en el camino de esta tesis. Por su profesionalismo y su calidad humana.

A la Escuela Para Graduados Ing. Agr. Alberto Soriano de la Universidad de Buenos Aires, donde me sentí como en mi propia casa desde el primer día.

Rafael Mallo.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN.</b>	pág. VIII
<b>CAPÍTULO 1. Introducción.</b>	
1.1.- Planteo del problema.	pág. 1
1.2.- Trabajos antecedentes.	pág. 6
1.3.- Justificación.	pág. 8
1.4.- Delimitación de contenidos, tiempo y geografía.	pág. 11
1.5.- Objetivos.	pág. 11
<b>CAPÍTULO 2. Fuentes y metodología.</b>	
2.1. Fuentes.	pág. 13
2.2. Metodología.	pág. 14
<b>CAPÍTULO 3. Marco teórico.</b>	
3.1. Líneas generales del marco teórico.	pág. 20
3.2. Conceptos específicos del marco teórico.	pág. 23
<b>CAPÍTULO 4.- La transacción, las cadenas y el ambiente institucional.</b>	
4.1.- Introducción.	pág. 31
4.2.- La transacción y las categorías de la oferta y de la demanda.	pág. 32
4.3.- El contexto de la transacción.	pág. 35
4.4.- El ambiente institucional como condicionante de la transacción.	pág. 37
4.5.- Poder de negociación. Protección legal a las partes y efectos.	pág. 39
4.6.- Protección legal a derechos colectivos de terceros interesados.	pág. 43
<b>CAPÍTULO 5. Resultados. Paradigmas y Matrices institucionales.</b>	
5.1.- Introducción. Etapas y cambios institucionales.	pág. 48
5.2.- Marco institucional hispánico y Marco institucional de leyes generales.	pág. 51
5.3.- Etapa de las leyes especiales de arriendo rural.	pág. 54
5.3.1.- Paradigma y matriz de la Ley 11.170.	pág. 55
5.3.2.- Paradigma y matriz de la Ley 13.246.	pág. 57
5.3.2.1.- El paradigma en la reforma constitucional de 1949.	pág. 58
5.3.2.2.- La matriz de la Ley 13.246 en 1948.	pág. 60

5.3.2.3.- Orden público, nulidad e irrenunciabilidad de derechos.	pág. 61
5.3.2.4.- Intervención en el precio y el plazo. Órganos de aplicación.	pág. 62
5.3.3.- Paradigma y matriz del Decreto Ley 2.188/57 y de la ley 22.298.	pág. 65
5.3.3.1.- La inflación de los '60/'70.	pág. 68
5.3.3.2.- Globalización, apertura y tecnología en los '80 y '90.	pág. 70
5.3.3.3.- El alza de precios de <i>commodities</i> y los <i>pools</i> de siembra.	pág. 71
5.3.3.4.- Cambios normativos de los '90 y 2000.	pág. 73
5.4.- Paradigma y matriz de 14 proyectos legislativos.	pág. 74
5.5.- Análisis comparativo de los cambios institucionales.	pág. 81
5.5.1.- Calidad institucional y leyes de arriendo.	pág. 81
5.5.2.- Desconcentración de la propiedad.	pág. 86

## **CAPÍTULO 6. Resultados. Casos.**

6.1.- Introducción.	pág. 88
6.2.- Caso de Coronel Dorrego.	pág. 89
6.3.- Bolívar, Benito Juárez, González Chávez y Pergamino.	pág. 93
6.4.- Aplicación de un estudio de caso.	pág. 94
6.4.1.- Síntesis del caso. Su importancia.	pág. 94
6.4.2.- Observación de los resultados del caso aplicados a la tesis.	pág. 95

## **CAPÍTULO 7. Discusión de resultados.**

7.1.- Ponderación de la eficacia y la eficiencia del ambiente institucional.	pág. 103
7.2.- Eficacia y eficiencia en cada ambiente institucional.	pág. 104
7.2.1.- Etapa de leyes generales.	pág. 107
7.2.2.- Ley 11.170 y sus modificaciones de emergencia.	pág. 107
7.2.3.- Ley 13.246.	pág. 110
7.2.4.- Decreto Ley 2.188/57 y Ley 22.298.	pág. 111
7.3.- Vías o caminos de dependencia ('Path dependence').	pág. 117

## **CAPÍTULO 8.- Conclusiones.**

pág. 127

## **CAPÍTULO 9.- Recomendaciones.**

pág. 132

## **BIBLIOGRAFÍA**

pág. 134

### **ANEXO I. CONTRATOS DEL CASO SIMPLE.**

pág. 138

### **ANEXO II. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

pág. 148

### **ANEXO III. ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA.**

pág. 150

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1. Esquema Metodológico.	pág. 15
Cuadro N° 2. Sistema de agronegocios de ganado y carne argentinos.	pág. 39
Cuadro N° 3. Valor creado en dimensiones de transacción complejas.	pág. 45
Cuadro N° 4. Ineficiencia por tamaño de unidad productiva.	pág. 47
Cuadro N° 5. Aspectos históricos y políticos del arrendamiento rural.	pág. 50
Cuadro N° 6. Etapas del ambiente institucional argentino.	pág. 51
Cuadro N° 7. Estructura técnica del marco institucional.	pág. 76
Cuadro N° 8. Proyectos de Ley: Asignación legal de derechos de propiedad.	pág. 77
Cuadro N° 9. Asignación legal de derechos de propiedad (desagregado).	pág. 80
Cuadro N° 10. Contenidos del marco institucional.	pág. 81
Cuadro N° 11. Leyes de Arrendamiento rural y antigüedad de los congresistas.	pág. 83
Cuadro N° 12. Leyes de arrendamiento rural y jefes de bancada.	pág. 83
Cuadro N° 13. Leyes de arrendamiento rural y antigüedad de la Corte.	pág. 84
Cuadro N° 14. Promedio de la CSJN opositores al Presidente de la Nación.	pág. 86
Cuadro N° 15. Calidad institucional al formarse la ley.	pág. 87
Cuadro N° 16. Superficie total de EAPS, por tipo de productor.	pág. 88
Cuadro N° 17. Sup. por tipo de productor y arrendamiento.	pág. 88
Cuadro N° 18. Producción bajo propiedad y bajo arrendamiento.	pág. 89
Cuadro N° 19. Has. arrendadas Cnel. Dorrego. Propietarios > 1.000 Has.	pág. 91
Cuadro N° 20. Cantidad de contratos concertados a 5 años.	pág. 92
Cuadro N° 21. Proporción de contratos registrados sobre contratos concertados.	pág. 94
Cuadro N° 22. Antigüedad en la relación de arriendo.	pág. 97
Cuadro N° 23. Análisis comparativo del texto contractual y la ley	pág. 99
Cuadro N° 24. Simulación de los contratos del caso simple.	pág. 101
Cuadro N° 25. Eficacia y eficiencia del paradigma y matriz de la ley.	pág. 105
Cuadro N° 26. Eficacia y eficiencia del paradigma y matriz de la ley (desagregado).	pág. 107
Cuadro N° 27 Escalera de Collier y Mahon (1983)	pág. 119
Cuadro N° 28. <i>Path Dependence</i> de Rixen y Viola (2004)	pág. 120
Cuadro N° 29. Límite de tolerancia de confiabilidad de Heiner (2001)	pág. 123

## RESUMEN.

La tierra para uso productivo se obtiene por adquisición de la propiedad o por un derecho a su uso, desmembrado de la propiedad. El 40% a 60% de la producción en la zona núcleo agropecuaria argentina proviene de tierras arrendadas. Cuando aquí se dice ‘arriendo’ o ‘locación’, se abarca a todos los subtipos de este contrato (aparcería, pastaje, pastoreo, capitalización, etc.). La ley 13.246 contiene una hipótesis normativa desajustada a la realidad social y económica actual. Nos preguntamos sobre su funcionamiento, desde su sanción y de las principales modificaciones ulteriores, de los años 1957, 1963, y 1980. Catorce proyectos legislativos de reforma a la ley 13.246 ingresaron entre los años 2007 y 2014. En cada caso, observaremos la eficacia en la realización del paradigma y la eficiencia de la aplicación con relación a los derechos de propiedad, los costos de transacción y la cuestión ambiental, en correspondencia con el marco normativo, según la teoría del cambio institucional de la NEI. Indagaremos en la historia argentina las perturbaciones del ambiente social y económico que explican el cambio institucional. El trabajo se limita al contrato de arriendo rural en la zona núcleo de Argentina. Esperamos aportar conocimientos para que un futuro cambio institucional sea diseñado como una planificación de política estatal dirigida a mejorar la eficiencia de los derechos de propiedad, reducir costos y disminuir externalidades negativas.

**Palabras clave:** arrendamiento rural, ambiente institucional, cambio institucional, caminos de dependencia, medio ambiente.



## ABSTRACT

The land for productive use is obtained through the acquisition of the property or by a right to its use, dismembered from the property. From 40% to 60% of production in the “Zona Núcleo” (Argentine agricultural core area) comes from leased land. When we say here “lease”, it covers all subtypes of this contract (sharecropping, grazing, capitalization, etc.). Law 13.246 contains a normative hypothesis that is not adjusted to the current social and economic reality. We evaluate its operation, from its sanction and the main subsequent modifications, of the years 1957, 1963 and 1980. Fourteen legislative projects of reform to the law 13.246 entered between the years 2007 and 2014. In each case, we will observe the effectiveness of its paradigm and the efficiency of the application in relation to property rights, transaction costs and the environmental issue, in correspondence with the regulatory framework, within the theory of institutional change of the NEI. We investigate in Argentine history the disturbances of the social and economic environment that explain the institutional framework. The work is limited to the rural lease contract in the zone of the “Zona Núcleo” of Argentina. We hope to provide knowledge so that a future institutional change is designed as a state policy planning aimed at improving the efficiency of property rights, reducing costs and reducing negative externalities.

**Key words:** rural land leasing, institutional environment, institutional change, path dependency, environment.

## CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.

*“... el nivel de costos de transacción depende de las instituciones de un país, de su sistema legal, de su sistema político, de su cultura ...” (Coase, 1998)<sup>1</sup>.*

### 1.1.- Planteo del problema.

En el año 2016, como consecuencia del estudio de un caso, nos preguntamos esencialmente: a) cuáles eran las características de los derechos de propiedad en el arriendo rural en la zona núcleo argentina; y b) qué correspondencia existía entre el ambiente institucional y la eficiencia con que las partes negociaban los costos de transacción y asignaban sus derechos (Etchemendi Ratto y Mallo, 2015). El caso trataba sobre dos arriendos y una aparcería concertadas por un productor para expandir su actividad. Los resultados de dicho trabajo revelaron que el ambiente institucional no proyecta ningún tipo de condicionamiento a las partes, pues pactaron sin siquiera conocer la ley en aspectos esenciales. Llamó la atención que las cláusulas escritas eran casi una transcripción literal de artículos de la Ley 13.246 (modif. L. 22.298). De tal manera, el espacio negociado por las partes más allá de tales prescripciones era de muy baja incidencia, y las posibilidades de reparar un incumplimiento contractual, prácticamente nula. Nuestro objeto central de investigación era entonces la transacción en sí; pero los resultados abrieron muchas cuestiones que apuntaban al ambiente institucional. Entonces advertimos que entre los años 2007 a 2014 se presentaron al Congreso Nacional de la República Argentina catorce (14) proyectos de modificación de la ley de arriendo rural, lo cual alertaba sobre un posible cambio institucional. Aquél trabajo citado se formuló bajo el marco teórico de la Nueva Economía Institucional (NEI), con el eje de análisis puesto en las instituciones, el cambio institucional y las vías de dependencia que condicionan

---

<sup>1</sup> Mensaje dado el 5 de abril de 1998 en el Newsletter del International Society For New Institutional Economics.

tales cambios. Tan simple observación nos llevó a constatar rápidamente que las leyes generales del código civil y las posteriores leyes especiales de arrendamiento rural de 1921, 1948, 1957 y 1980, están referidas en trabajos de historia con mención de grandes cambios en el mercado de tierras por efecto de sus respectivas aplicaciones. De parte de los tratados jurídicos de derecho agrario, hay un gran esfuerzo descriptivo a partir de taxonomías centradas en el ‘hecho agrario’.

Las observaciones mencionadas fueron suficientes para comenzar a preguntarse acerca de las relaciones entre las normas, las transacciones y la tierra, como recurso natural. En materia de agronegocios, las relaciones entre el ambiente institucional, los costos transaccionales y la conducta humana son abordadas con una batería de conocimientos en cuyo conjunto el estudio técnico de la ley suele estar ausente. La aproximación entre las ciencias naturales y las ciencias sociales, originalmente más relacionadas en el mundo real que en el mundo académico, han posibilitado un acercamiento mayor entre, por ejemplo, ciencias agrarias y ciencias económicas. Tal vez ambas comparten un espacio común en cuanto a métodos científicos cuantitativos. El derecho, en tanto ciencia eminentemente social, no suele echar mano de métodos de medición, y por lo tanto se dedica a comprender más que a explicar. Sin embargo, la producción agraria y la economía que le es inherente se materializan mediante transacciones condicionadas por instituciones legales que están presentes en diversas dimensiones (por ejemplo, las normas generales, las cláusulas de los estatutos de una sociedad anónima, el articulado de un fideicomiso y las cláusulas de los contratos). Consecuentemente, es probable que sea necesario construir modelos que permitan explicar y comprender a la vez. Allí donde las instituciones juegan su papel, nos dice North (1990:43) que su teoría “... *está edificada partiendo de una teoría de la conducta humana combinada con una teoría de*

*los costos de negociación”.*

Acercando el foco sobre las instituciones, la NEI asigna a la ley un rol activo, y con ello el atributo de “condicionante” de las transacciones (Williamson, 1985; North, 1990). Se colige de ello que la formulación de las reglas no es neutra a los resultados económicos, sino que proyecta efectos y modifica la realidad. De tal modo, es pertinente preguntarse si el ambiente institucional del arriendo rural tiene atributos de eficacia y de eficiencia. La eficacia debe entenderse como una relación entre los propósitos de una ley y los resultados alcanzados en su aplicación. Por su parte, el criterio de eficiencia dependerá de cuan positivos o negativos son sus efectos en relación con el bienestar general de la sociedad. Ejemplificando, una ley de arriendo rural puede ser eficaz si su propósito fue introducir un incentivo para aumentar la producción y tal aumento se verifica luego en la realidad. Pero podría ser ineficiente, nula o menos eficiente si los costos provenientes de las externalidades aumentan.

Para abordar el análisis dirigido a establecer los mencionados atributos relativos al ambiente institucional, un primer aspecto del problema consistirá en explicar *la transacción específica de arriendo rural*. Una estructura primaria compuesta por costos, beneficios y derechos de propiedad en el microambiente ocupado solamente por las dos partes del contrato bilateral<sup>2</sup>. La información asimétrica, la incertidumbre y la existencia de activos específicos serán circunstancias que incidirán en la toma de decisión del principal y del agente. Un segundo aspecto del problema será conocer *el contexto de la transacción de arriendo rural*; esto es, incluir las cadenas de agronegocios, observándolas como factores de incidencia sobre la transacción. El tercer aspecto del proble-

---

<sup>2</sup> La ley de arriendo tiene previsiones de multiplicidad de partes, que, por cierto, resulta muy interesante, pero tratar tal cuestión desviaría el eje de estudio del trabajo.

ma será explicar la *estructura del ambiente institucional del arriendo rural* que permita comprender cómo funciona a partir de su paradigma y de su matriz. Por último, la mutación de esos factores en el tiempo devolverá el conocimiento del *cambio institucional del arriendo rural* como así también los factores que hayan viabilizado (positivamente) u obstaculizado (negativamente) dicho cambio institucional, lo que se conoce en la NEI como ‘*Vías de Dependencia*’ (‘*Path Dependence*’).

El proceso agrícola de los últimos veinte años ha tenido ciertas características que han puesto en consideración no solo la sostenibilidad ambiental, social y económica de los propios actores sino también de la sociedad en su conjunto. En el contexto político, legal y de negocio de los últimos quince años, el tomador de decisión agrícola ha sostenido la producción en procesos y manejos que han generado diversos impactos definidos como externalidades. Existen múltiples factores que condicionan a los decisores para que el punto de acuerdo de una transacción sea concertado en lo que Hart y Holmström (1986) llaman el ‘segundo-óptimo’. En un mundo real de contratos concertados en ‘segundos-óptimos’, las variaciones marginales inciden en pérdidas del bienestar social que no son ponderadas por las partes, puesto que se alejan del modelo ideal Arrow-Debreu, en el cual el costo social por la variación marginal en estos casos es cero. Los autores mencionados reconocen que el concepto fue expuesto en el estudio de Arnott y Stiglitz (1985). Se trata, precisamente, de una externalidad que identifican como el punto de posible intervención del Estado, a condición de contar con políticas de mejora, a partir de información disponible.

De tal modo, la cuestión ambiental y de los recursos naturales entró en la institucionalidad y, por su intermedio, en la transacción misma. El propietario de una estancia estará seguramente hoy pensando que cuenta dentro de su patrimonio con un bien de su

propiedad, y que podrá, según el derecho argentino, arrendarla y hacer cuanto disponga sobre la misma. Como tal, el dominio pleno (en tanto derecho real inscrito en el Código Civil) es un derecho sobre la cosa que participa de los atributos que ya los romanos y ahora la NEI describieron como *ius utendi* (derecho al uso), *ius fruendi* (derecho al goce de la cosa) y *ius abutendi* (derecho a abusar de la cosa, que implicaba modificarla, enajenarla, destruirla, etc.). Bajo tal paradigma, la degradación del recurso natural -por ejemplo, un campo de 'n' hectáreas- afectaría solamente al dueño de la cosa (*res perit domino*<sup>3</sup>) y nadie podría requerirle una conducta diferente a la que haya causado la degradación, porque nadie estaría legitimado a reclamar lo que no pierde. Hoy los recursos naturales están siendo considerados como una categoría en sí misma dentro del conjunto mayor de bienes en general, y se les aplica un criterio diferente al del dominio ortodoxo sobre los bienes. De tal manera, aquel *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi* se ven modificados, en tanto derechos del dueño de la tierra, y esa persona tendrá, en relación con el recurso natural, los siguientes derechos: a) al acceso; b) a la extracción; c) a la exclusión; d) a la gestión; e) a la alienación o transferencia (Caballero Miguez y Garza Gil, 2010)<sup>4</sup>. Este nuevo paradigma planteará un problema conocido como '*la tragedia de los comunes*', donde el abuso del propietario sobre un recurso natural implicará una externalidad negativa, de modo que la regla romana '*res perit domino*' se ha convertido en '*res perit erga omnes*'<sup>5</sup>. Llevando este aspecto a uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, el plazo debería pensarse no solo bajo las pautas de la propiedad plena conforme al derecho ortodoxo (restitución de la cosa al dueño), sino como una cuestión ambiental en la cual cuestiones como la rotación de cultivos, por ejemplo,

---

<sup>3</sup> 'La cosa perece para su dueño'.

<sup>4</sup> Los autores se declaran partidarios de la NEI, en una evolución en el modo de ver los atributos del derecho de propiedad, ya que -por ejemplo- en Williamson (1985) se leen los tres atributos romanos tomados por el derecho anglosajón.

<sup>5</sup> '*La cosa prece para su dueño*' se convirtió en '*La cosa perece para todos*'.

incidiría en los derechos colectivos de los *stakeholders*, por lo cual el dueño verá restringido su derecho sobre la cosa. La posibilidad de celebrar contratos accidentales ha distorsionado la aplicación de los arrendamientos rurales. Parecería importante entonces, para la agricultura del futuro, que el marco legal establezca una mejor distribución de los derechos de propiedad de este contrato, a partir de la inclusión aspectos y variables del entorno ambiental y social que aseguren la eficiencia y la eficacia del sistema de negocios en su conjunto. Ello implicará, necesariamente, la inclusión del colectivo social como sujeto de derechos.

Llegados a este punto, se plantean las siguientes preguntas de investigación:

*¿han sido las leyes de arrendamiento rural argentinas, incluyendo la actual 13.246 (modificada por Ley 22.298), un marco institucional eficiente con relación a los costos de transacción, asignación de derechos y tratamiento del medio ambiente? ¿qué cambio institucional sería el adecuado para sostener una agricultura sostenible (económica, social y ambiental) en el futuro?*

## **1.2.- Trabajos antecedentes.**

Al dar cuenta de los trabajos antecedentes se hace referencia a las investigaciones que han explicado la evolución histórica del arrendamiento rural o la evolución de la tenencia de la tierra, sea como explicación social o política, o bien como explicación a los modos de acceso a tal factor esencial de la producción. Un importante trabajo, cercano al objeto de esta tesis, fue realizado por la Secretaría de Agricultura Ganadería Pesca y Alimentos en 2009 (SAGPyA, 2009) para proponer una nueva ley de arriendo. Sin embargo, no se advierte la existencia de un marco teórico que le haya permitido incorporar suficientemente a su propuesta aspectos relativos a las cadenas de agronego-

cios y la sostenibilidad ambiental de la producción, como asimismo al hecho de comprender la transacción en cadenas internacionales que requieren la incorporación de estándares en las prácticas agrícolas. No obstante que el trabajo citado cuenta con la descripción de estos elementos, no contiene un ciclo de revisión “teoría-datos-teoría” recomendable para este tipo de investigaciones (Bonoma, 1985).

El marco teórico relativo a la estructura del contrato parte del modelo básico de Mirrlees (1975) hasta los modelos de contratos incompletos y de incentivos a la cooperación de Hart y Holmström (1986). Sumaremos los aportes relativos al problema de la apropiación del valor público en los contratos privados y el interés de los *stakeholders* (Zylbersztajn, 2012), como también el planteo de la NEI y la economía de los recursos naturales (Caballero Miguez y Garza Gil, 2010) con los aportes de Senesi et. al (2017).

Para el tratamiento específico de los costos de la actividad agrícola y externalidades negativas en la zona núcleo, se han recopilado fuentes secundarias (Cabrini y Calcaterra, 2009; Cabrini, Calcaterra y Lema, 2011; y Stefanelli, 2012).

En cuanto a la calidad del marco institucional, recopilamos datos de un estudio sobre los determinantes institucionales del desarrollo argentino (Spiller y Tommasi, 2000), que se adscribe al marco teórico de la NEI, y la aplica específicamente a nuestro país. En la misma línea teórica de la NEI se inscribe un trabajo de importancia conceptual sobre la economía de los recursos naturales (Caballero Miguez, 2010).

En cuanto a la evolución histórica específica del contrato de arrendamiento rural, relevamos datos provenientes de estudios de las ciencias jurídicas y sociales (Palacio, 2002; Blanco, 2007; Fernández, 2014), también de las ciencias agrarias (Calcaterra, 2015; Barsky, 2014; Senesi et al., 2017).



En materia de tratados de ciencias jurídicas y sociales agrarias se encuentran las obras de Vivanco (1967), Brebbia (1997), Catalano – Brunella - García Díaz & Lucero (1998), Giletta (2003) y Pastorino (2009).

Los estudios citados brindan conocimientos históricos, políticos, sociales y económicos, que llevan a indagar la existencia de relaciones de correspondencia entre la evolución del marco institucional y la eficiencia en la asignación de los derechos de propiedad en los contratos de arrendamiento rural, sus costos, como así también su secuela en el medio ambiente.

### **1.3.- Justificación del trabajo.**

Dado que mediante el arrendamiento rural se accede a la mitad de la tierra disponible para la producción agropecuaria de la zona núcleo argentina<sup>6</sup>, a través de este contrato se concretan las buenas o malas prácticas agrícolas, y se estructuran los costos de múltiples sistemas de agronegocios. Los conocimientos técnico-científicos de las ciencias agrarias, económicas, y jurídicas, deben contribuir a formar una política legislativa, desde que son el motor de los cambios en las prácticas agrícolas, y, con ello, en las diversas formas de creación de valor en las cadenas agroindustriales. El arriendo rural en Argentina tiene indiscutida importancia económica, política y social. Su regulación agraria específica lleva casi un siglo, desde la ley 11.170 en 1921, la ley 13.246 de 1948 y sus modificaciones sucesivas que, desde 1957, culminan con la más profunda de ellas, plasmada en la ley 22.298, en 1980. A la fecha, existen catorce proyectos de reforma, presentados entre los años 2007 a 2014. Ahora bien, ¿hay un cambio institucional en ciernes en Argentina con relación al arriendo rural? ¿En tal caso, en qué sentido se ges-

---

<sup>6</sup> Diversos trabajos señalan porcentajes que oscilan entre 44% (Cabrini – Calcaterra, 2009; y Cabrini – Calcaterra – Lema, 2011) y 60% (CAIR – Informe de Mercado N° 10 Junio-Diciembre 2016).

ta? ¿Si tal cambio institucional estuviese aconteciendo en el país, es acorde con el cambio institucional internacional?

El problema de investigación tiene un rasgo de importancia por la escala económica de su objeto de estudio. La producción agrícola de la zona núcleo argentina, se origina sobre suelos alquilados en una proporción aproximada entre el 45% y 60% (Brescia & Lema, 2006; Cabrini-Calcaterra, 2009; Cabrini-Lema-Calcaterra, 2012; Barsky, 2014; Fernández, 2014; Calcaterra, 2015; Senesi et al, 2016). Diremos también que, según los datos disponibles del Ministerio de Agroindustria de la República Argentina, el aporte de la producción de maíz, trigo y soja proveniente de la zona núcleo, equivalen al 77% de lo que se produce en total en el país para esos cultivos, y que los arrendatarios de zona núcleo aportan el 33,92% de ese total nacional. Esa misma producción arrendataria participa en 26,39% del agregado agropecuario al PBI nacional; y, siendo que el agro aporta el 7,23% del valor agregado bruto total del PBI, y el 6,09% del total del PBI argentino, los productos provenientes de contratos de arriendo aportan el 1,91% y 1,61% a tales conceptos, respectivamente. Si estimamos que la renta promedio convenida para arriendos y aparcerías es de, aproximadamente, el 35% del rendimiento, advertiremos que dicha renta, estimativamente, asciende a 0,53% del PBI de Argentina. Es muy claro cómo y de qué manera el conocimiento aplicado a la tecnología va modificando las ecuaciones de eficiencia de cada actividad en las diferentes cadenas de valor, y, al mismo tiempo, va dotando cada vez de mayor capacidad para profundizar en la medición de costos y la performance de los distintos factores de la producción.

El derecho agrario, concebido como rama dentro de las ciencias jurídicas y sociales, fue definido por Vivanco (1967: 162) como “... *el orden jurídico que rige las*

*relaciones entre los sujetos intervinientes en la actividad agraria con referencia a objetos agrarios y con el fin de proteger los recursos naturales renovables, fomentar la producción agropecuaria y asegurar el bienestar de la comunidad rural...".* Esta rama del derecho ha fijado su atención principalmente en la falta de una codificación nacional que discipline las reglas bajo un eje común, centrada en el *acto jurídico agrario*. Usualmente el pensador del derecho no ahonda en el análisis de los modelos económicos de los contratos. A la vez, las normas regulatorias del arrendamiento rural están dedicadas casi con exclusividad al problema del dominio de los recursos destinados a la producción<sup>7</sup>. La lucha por el dominio de la tierra quedó plasmada en la ley 13.246 de arrendamiento rural, aún vigente -aunque con reformas- y en el malogrado fuero de las cámaras paritarias agrarias.

La labor legislativa estructuró derechos perdiendo de vista los cambios que se verifican en el plano de la realidad productiva y los aspectos que inciden en el negocio agroindustrial. Del otro lado, el productor agroindustrial suele buscar su mayor eficiencia con independencia del marco institucional, y aún a despecho de lo que la letra de la ley prescriba. Es necesario hacer un esfuerzo para conjugar los conocimientos técnicos y científicos de las esferas política, económica, jurídica y agraria, procurando conocimientos en favor de un ambiente institucional que facilite una actividad agroindustrial de mayor eficiencia.

---

<sup>7</sup> Basta echar una mirada a la cuestión central del *acto jurídico agrario*, para advertir que el primer y más incontrovertible ejemplo de tal categoría, es la del contrato de arrendamiento rural, como lo destaca Antonino Vivanco, en su Tratado de Derecho Agrario del año 1967: "... Las leyes sólo mencionan algunos actos (o negocios agrarios) y los califican como tales: **así por ejemplo los contratos de arrendamiento o aparcería agraria**; pero en general se carece de una enumeración de tales actos o hechos. Esto a nuestro juicio perturba el desarrollo del Derecho Agrario y lo inhibe de cumplir con su principal cometido que es garantizar el cumplimiento de los fines perseguidos por la política agraria científica." (Vivanco, 1967: 358).

#### **1.4.- Delimitación de contenidos, tiempo y geografía.**

El trabajo estará limitado al estudio de las leyes de arrendamiento rural desde la N° 11.170 a la N° 13.246, sus modificatorias vigentes y los proyectos de modificación presentados ante el Congreso de la Nación entre 2007 y 2014. Es necesario establecer y aclarar que el contrato de arrendamiento rural es una especie dentro de los contratos agrarios, y es una suerte de tipo genérico entre otros contratos que involucran el uso de la tierra. La presente tesis se limita al estudio específico de las normas del arrendamiento rural, sin distinguir entre el arrendamiento propiamente dicho y otras sub-formas como, por ejemplo, la aparcería. El contrato de arrendamiento de la ley 13.246 tiene también inescindible conexión con las normas que regulan los recursos naturales y el medio ambiente, partiendo del artículo 41 de la Constitución Nacional. Del mismo modo, el arrendamiento rural tiene conexión directa con otras tantas regulaciones, como lo son todas las inherentes a las normas de protección o de fomento de la familia rural, los pueblos originarios, o las PyMEs. Temporalmente, habiendo sido sancionada la primera ley nacional de arrendamiento rural en el año 1921, nuestra tarea no irá hacia atrás en el tiempo más allá de los antecedentes que la expliquen. En el otro vértice temporal alcanzará a la actualidad.

La zona núcleo pampeana es el límite geográfico que determinamos para este trabajo, entendiendo que sus conclusiones tienen aplicación general dentro del país.

#### **1.5.- Objetivos.**

*Objetivo general.*

El objetivo general será comprender las razones del cambio institucional para el

arriendo rural a partir de la observación de los efectos de la ley con relación a los costos de negociación, la asignación de derechos de propiedad, y tratamiento del medio ambiente, sobre la base de criterios que permitan su ponderación o medición.

*Objetivos específicos*

OE<sub>1</sub>: Explicar el paradigma y la matriz de cada ley de arrendamiento rural argentina, desde 1853 hasta la actualidad, incluyendo los proyectos de modificación presentados en el Congreso de la Nación.

OE<sub>2</sub>: Establecer criterios de eficacia y eficiencia que resulten útiles para ponderar el ambiente institucional en materia de costos de transacción, asignación de derechos de propiedad y medio ambiente.

OE<sub>3</sub>: Comprender el cambio institucional mediante la comparación de los paradigmas y las matrices dentro del período en estudio.

OE<sub>4</sub>: Observar si existe la evidencia de vías de dependencia condicionantes de un cambio institucional futuro.

OE<sub>5</sub>: En caso de encontrar evidencias de vías de dependencia negativas, identificar las posibles acciones superadoras.

## CAPÍTULO 2.- Fuentes y metodología.

### 2.1. Fuentes.

Las fuentes primarias utilizadas son las siguientes:

1. Normas objeto de estudio que constituyen el eje central del ambiente institucional del arriendo rural, a saber:
  - a. Las constituciones nacionales de 1853, 1949 y 1994;
  - b. Diario de sesiones de la Convención Nacional Constituyente de 1949.
  - c. Las leyes especiales de arriendo rural L 11.170, L 13.246, DL 2.188/57, L 22.298.
  - d. Los proyectos de ley obrantes en los siguientes expedientes de la Cámara de Diputados de la Nación: 4976-D-2007; 5981-D-2009; 1669-D-2010; 1407-D-2010; 2199-D-2010; 2681-D-2010; 8041-D-2010; 1208-D-2011; 2523-D-2011; 5635-D-2011; 771-D-2012; 2605-D-2013; 657-D-2014.
  - e. Dos contratos de arriendo accidental y un contrato de aparcería.
2. Entrevista semiestructurada en el estudio del caso del productor arrendatario.
3. Base de datos del Ministerio de Agroindustria de la Nación:  
<https://datos.agroindustria.gob.ar/>
4. Cotizaciones de precios del Mercado a Término de Rosario (Rofex):  
[www.rofex.com.ar](http://www.rofex.com.ar).
5. Censos Nacionales de los años: 1895, 1908, 1914, 1930, 1937, 1947, 1960, 1988 y 2002.

Las fuentes secundarias utilizadas son las siguientes:

1. Relevamientos de casos judiciales (Palacio, 2002; Blanco 2007).
2. Relevamiento de 1.800 contratos registrados en Coronel Dorrego, provincia de Buenos Aires, entre 1933 y 1945 (Palacio, 2002).

3. Relevamiento de 4.710 contratos registrados en las localidades de Bolívar, Benito Juárez, González Chaves y Pergamino (Blanco, 2007).
4. Informes políticos post-electorales de octubre de 2017: Fundación Directorio de las Américas.

## 2.2. Metodología.

Dado que uno de los insumos principales de esta tesis es el ‘derecho económico’, bueno es partir de la explicación que, con respecto al análisis económico del derecho (AED)<sup>8</sup>, ha dado Rodolfo Díaz (2015), catedrático de número de la Academia Nacional de Ciencias Morales y Políticas. El autor destaca que no se trata de una teoría, sino de un modo de investigación que utiliza herramientas desarrolladas por la ciencia económica para investigar fenómenos jurídicos. Así, se puede leer: *“El AED no es una cosmovisión ni un ‘patrón de cientificidad’ sino un Programa de Investigación Científica (en el sentido de Lákatos) que coexiste con otros programas en términos de competencia académica y tolerancia metodológica; su núcleo central es el isomorfismo de los fenómenos jurídicos con los económicos y la aptitud del instrumental analítico de la economía para explicarlos; permite formular hipótesis sobre la génesis y los efectos de las instituciones y sobre las consecuencias de las decisiones jurídicas; y ha desarrollado una heurística técnicamente compleja y eficaz para la solución de problemas.”*. El propio Díaz cita la obra de Ronald Coase y de Douglass North, trazando con ello una correspondencia de su idea metodológica, la institucionalidad, las teorías de la escuela de la nueva economía institucional y los propósitos del presente trabajo.

Para posibilitar la comparación entre los ambientes institucionales, se aplicó el método de categorización y operacionalización (Cazau, 2004), determinando categorías

---

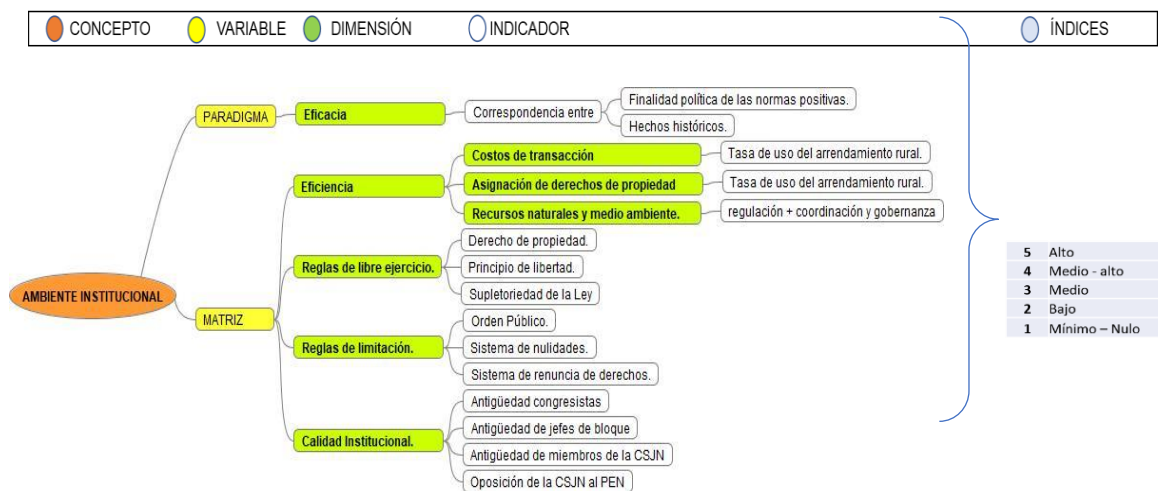
<sup>8</sup> Con esas palabras y siglas se refiere el autor, a quien aquí se lo transcribe.

excluyentes y exhaustivas, mensurables cualitativamente para extraer conclusiones. En segundo lugar, para proceder a la comparación de las variables y sus dimensiones, se han identificado diversos indicadores, mediante los cuales se operativizarán los conceptos (Cazau, 2004).

Por su parte, como la investigación apunta al ‘*cambio institucional*’, dentro del marco teórico de la NEI -primer tramo del objetivo general de este trabajo-, la unidad de comparación es temporal o diacrónica (Olabarri Gortázar, 1992). Al conceptualizar el paradigma y la matriz de cada ley, se evitó una taxonomía que lleve a que todo se resuelva en una mera cuestión de grados de una única esencia abarcadora (Sartori, 1999).

El cuadro siguiente muestra el primer esquema concebido para aplicar en este trabajo a cada ambiente institucional.

Cuadro N°1. ESQUEMA METODOLÓGICO. (Fuente: elaboración propia).



Para la variable ‘*paradigma*’, el concepto se ha definido como uno o más de los principales fines inherentes a su política regulatoria (por ejemplo, equiparar al arrendatario con el arrendador en su poder de negociación). Su dimensión se la determina por la ‘*eficacia*’, la cual se pondera a partir de la correspondencia entre los indicadores ‘*finalidad política de las normas positivas*’ y ‘*hechos históricos*’, asignando cinco (5) valores



que van desde nulo o mínimo (1), bajo (2), medio (3), medio-alto (4) y alto (5). Los indicadores fueron tratados con el método de análisis crítico de contenidos -ACD- (Rojas, 1997; Piñuel Raigada, 2002).

La variable '*matriz*' se concibe como el conjunto funcional de reglas contenidas en la ley. Dentro de tal conjunto se distinguen dos dimensiones a partir del propósito de la norma: a) '*reglas de ejercicio*', en las cuales el goce de los beneficios y prerrogativas se materializa por su mera puesta en práctica (derecho de propiedad, de libertad de contratación y función supletoria de la ley respecto al principio de libertad de acción del individuo); b) '*reglas de limitación*' cuya función es inhibir o restringir a las '*reglas de ejercicio*', como, por ejemplo: el orden público, el sistema de actos declarados nulos, la irrenunciabilidad de los beneficios legales. Respecto de estas dos dimensiones, se tomaron como indicadores la importancia y gravitación de (i) la propiedad privada, (ii) la libertad de contratación y (iii) la supletoriedad de la ley, dentro de la dimensión de las '*reglas de ejercicio*'; y, por otra parte, la importancia y gravitación de (i) el orden público, (ii) el sistema de nulidades y (iii) el sistema de renunciabilidad de derechos, en la dimensión de las '*reglas de limitación*'. A cada indicador le fueron asignados cinco (5) valores que van desde nulo o mínimo (1), bajo (2), medio (3), medio-alto (4) y alto (5).

En cuanto a la dimensión '*eficiencia*', las subdimensiones '*costos de transacción*' y '*asignación de derechos de propiedad*' se medirán a partir de los indicadores de operatividad '*tasa de uso del contrato de arrendamiento rural*' que resulta de censos nacionales, hasta 2002, y fuentes secundarias, desde 2002 en adelante. La idea de tal medición parte del axioma que determina que cuando los costos agotan el beneficio, la transacción no se realiza (Coase, 1960). En el caso de la ponderación de eficiencia con relación al medio ambiente, el índice resulta de la observación de la importancia dada

por el tratamiento de la materia en la ley, y al grado de coordinación de las normas con la actuación de organismos de aplicación. Se deja aclarado que ninguno de los marcos regulatorios, incluyendo a la totalidad de los proyectos de modificación, establecieron ningún tipo de incidencia de los derechos de propiedad colectivos con relación a los derechos de propiedad individuales, razón por la cual la mención es de alta importancia a los efectos de las conclusiones, pero se la descartó a los fines de establecer mediciones, puesto que anularía, en la práctica toda ponderación.

La última dimensión contemplada con relación a la variable '*Matriz*' es la '*calidad institucional*'. El indicador, común para todas las dimensiones, es el valor observado al momento en que fue sancionada cada una de las leyes especiales de arrendamiento. Las dimensiones fueron tomadas por patrones medidos en el trabajo de Spiller y Tomassi (2000), y son (i) la antigüedad de los congresistas, (ii) la antigüedad de los jefes de bancada, (iii) la antigüedad de los miembros de la Corte Suprema de Justicia, y (iv) el grado de oposición política de los miembros del mencionado tribunal al Presidente de la Nación.

El método comparativo está enderezado a establecer relaciones entre elementos taxonómicamente homogéneos para detectar tanto similitudes como diferencias (Sartori, 1999). Este ejercicio fue útil también para comprender, al momento de las conclusiones, no solamente si hubo o no cambio institucional, en qué elementos y en qué medida, sino también si se observa en el ambiente institucional del arriendo rural argentino la existencia de '*Path dependence*' negativos que obstaculicen cambios institucionales de evolución y desarrollo.

Los textos analizados son los de las leyes, sus notas de elevación, discursos alu-

sivos y trabajos de fuentes secundarias. En primer lugar, se aplicó una derivación de la metodología del análisis discursivo (AD), conocida como análisis crítico discursivo (ACD), y, en especial, el análisis sociológico del discurso (ASD) (Rojo, 1997). Originalmente, la AD utilizaba una técnica por la cual se mide la presencia de determinadas palabras en los textos en análisis. Posteriormente, se concibió la ACD como un método de análisis más amplio, apuntando a la significación del discurso más allá de la presencia expresa de ciertas palabras (Piñuel Raigada, 2002). Este método reconoce subespecies, según la materia que atañe, y así, por ejemplo, se conocen el análisis sociológico del discurso (ASD), análisis literario del discurso (ALD), entre otros. El ASD supone la verdad de los datos referenciados en trabajos y documentos, haciendo de los textos el objeto de análisis, a fin de hacer inferencias a partir de una lista de significados y de sus posibles relaciones, aclarando que estas últimas bien pueden estar dadas por el investigador, de manera previa, o por la observación (Rojo, 1997). Dice la autora citada que “... *Los discursos instituyen, ordenan, organizan nuestra interpretación de los conocimientos y de la sociedad e incorporan, además, opiniones, valores, ideologías. ...*” (sic).

Los temas, necesariamente, deben tener directo correlato con el objeto específico de investigación (por ejemplo, hechos perturbadores, poder de negociación, solución de controversias, registro de contratos, etc.). Para esta tesis, la aplicación de este método estuvo limitada a aquellos textos con contenidos que permita indagar, fundamentalmente, en las estructuras institucionales explicadas más arriba.

Seguidamente, se explica el uso del método de casos. Al comienzo del planteo del problema se ha referido cómo el presente trabajo surgió de su estudio. El caso fue estudiado para indagar en la realidad actual de la transacción. Como fue explicado, de

ello derivaron preguntas acerca del ambiente institucional de la transacción objeto de estudio de caso. Básicamente, cómo y por qué una ley sancionada en 1948 y modificada en 1980 había sido coincidentemente merecedora de catorce (14) propuestas sucesivas de modificación durante 7 años seguidos ante el Congreso Nacional. El caso estudiado entonces, constituye ahora (Capítulo 6.4.) un método para testear los elementos teóricos de la NEI que se utilizan para la indagación en esta investigación sobre el cambio institucional y el '*path dependence*'. Luego de haber efectuado los análisis de las estructuras legales, realizar comparaciones y cotejar la concordancia de hechos históricos como causas o efectos del cambio institucional, es útil observar cómo el caso traído brinda información sobre el comportamiento del arrendatario en la actualidad, validando elementos teóricos aplicados para responder las preguntas de investigación (Sterns et al., 1998; Yacuzzi, 2005).

## **CAPÍTULO 3.- Marco teórico.**

### **3.1.- Líneas generales del marco teórico.**

Puede afirmarse que los conceptos teóricos de la Nueva Economía Institucional (NEI), conciben al arrendamiento rural dentro de un '*Sistema Coaseiano de agronegocios*'. La transacción se inscribe dentro de un conjunto de otros contratos integrados a un sistema más o menos complejo de gobernanza (Zylbersztajn y Farina, 1999). A su vez, según Williamson (1985), los derechos de propiedad causados en las transacciones económicas se organizan en dos ambientes: (i) uno más inmediato a las partes -gobernanza- donde las transacciones tienen lugar en los mercados, en los contratos y aún dentro de la firma misma; y (ii) un ambiente institucional, más remoto a las partes, plasmado en las leyes -formales e informales- que asignan derechos y costos, y los remedios ante el incumplimiento al modelo (*enforcement*). El conjunto total de reglas con obligatoriedad general que rige los actos de las personas dentro de una determinada comunidad es el referido 'marco institucional' o 'ambiente institucional' (Williamson, 1985). Dentro de ese universo, cada institución es un sistema de normas que regula un determinado aspecto de la interacción humana -el matrimonio, la herencia, cada uno de los contratos, etc.-. Estos sistemas están relacionados unos con otros en secuencias de jerarquía -constitución nacional, leyes, decretos reglamentarios-, o de complementariedad -régimen de la propiedad privada de bienes, régimen de sociedades comerciales, régimen de los contratos comerciales, laborales, etc.- (Kelsen, 1960; Aftalión, 1988). Las instituciones son, desde la óptica de la teoría de la Nueva Economía Institucional (NEI), una síntesis estandarizada de todas las previsiones humanas para realizar transacciones, lo cual lleva al ahorro de costos de negociación y de transacción ex ante o ex post (North, 1990). Consecuentemente, el marco institucional de una nación será más o

menos eficiente en tanto sus reglas transmitan un ‘ambiente macro’ propicio para asignaciones eficientes de los derechos de propiedad en el plano -micro- de las convenciones humanas (North, 1990). Los factores culturales son de gran importancia. Así como los individuos, en su mayoría, no buscan el óptimo descripto por la escuela clásica (Coase, 1937), del mismo modo ocurre en la conducta colectiva de las naciones al crear sus instituciones. Si fuese universalmente válido el paradigma clásico, el marco institucional de todas las naciones tendería a ser uno solo -el óptimo- en algún momento futuro de la historia. Por el contrario, la NEI observó que ciertos esquemas institucionales persisten en su ineficiencia, aun cuando hubiese sido relativamente fácil incorporar sistemas normativos de eficiencia probada. Esta observación derivó en el concepto de los caminos o vías de dependencia –‘*Path Dependency*’-. Las vías de dependencia son factores, positivos o negativos, dados en la retroalimentación entre las instituciones y los organismos, que determinan crecimiento o estancamiento (North, 1990).

Siendo el arrendamiento rural una transacción individual, ésta es la unidad de análisis para Coase (1937, 1960) y así la NEI aborda el problema de sus costos (Williamson, 1985, 1996). La economía es una ciencia ocupada de la transacción, la racionalidad limitada, los mercados imperfectos con fricciones, los costes de transacción positivos, las instituciones como reglas de juego, y también las empresas, leyes y política que les da vida. Estamos de acuerdo que un estudio sobre economía ha de contar con mayor realismo y ausencia de óptimo social. De ello se sigue que es preciso observar cuestiones más específicas que inciden en la toma de decisiones de los agentes económicos, donde el tiempo y la historia importan, y donde se practica el análisis político de costes de la transacción y observar cuánto de tales decisiones tienen raíz en la interrelación de reglas del ambiente institucional. Así, al arriendo rural le son aplicables los tra-

bajos de la NEI que han tratado los ambientes en los que se origina y desarrolla la organización de los negocios (Williamson, 1985; North, 1990; Zylbersztajn, 1995), y las enseñanzas de North (1990) relativas al marco institucional y su cambio. Las leyes sintetizan -suplantando- la negociación directa entre los hombres, ahorrando costos de negociación. De ello se colige la correspondencia entre la eficiencia de la ley y los costos de transacción que de su aplicación devienen.

Consecuentemente, el funcionamiento de esa unidad de análisis teórica que es la transacción debe comprenderse en sus diversos contextos. Por lo tanto, adscribiremos también a las enseñanzas de Burgelman y Grover (1996) y a su concepto coaseiano que recogió la realidad de las cadenas de valor de los agronegocios. El fenómeno agrario se entiende en una secuencia de relaciones y transacciones concatenadas, donde los efectos de un segmento de la cadena son la causa de los efectos de otro eslabón (Ordóñez, 2000). De tal manera, el contrato y su ambiente institucional han de involucrar la cuestión de los *stakeholders*, introduciendo la pregunta de cómo se justifica la atribución de valores para sujetos que no han colaborado en la cadena productiva (Zylbersztajn, 2012).

Al tratar el problema de las vías de dependencia se empleará el modelo conceptual de Rixen y Viola (2014), cuya utilidad radica en que la observación del investigador no caiga en la tentación de identificar casos de '*Path dependence*' allí donde no los hay.

En lo que concierne a las ciencias jurídicas agrarias, se tomarán los trabajos de la doctrina nacional (Brebbia, 1997; Pastorino, 1998, 2009, 2005; Catalano et al., 1998), con especial referencia a quien lo dotó de una teoría, mediante la descripción de sus

principios fundamentales (Vivanco, 1967). Tal el punto de partida, al que se agregará la teoría institucional de la NEI, el problema de la evolución del orden público, los derechos colectivos y la cuestión ambiental.

Por último, cabe mencionar que este trabajo propone reconocer etapas históricas del arriendo rural de la República Argentina basadas en la teoría del cambio institucional.

Además de las teorías mencionadas en este capítulo 3, también se encuentran en el desarrollo del trabajo otros conceptos teóricos, por una necesidad de exponerlos en oportunidad de tratar la materia a que se aplican. Así, al analizar la *‘transacción como unidad’* se desarrollan ideas provenientes de la teoría *‘principal-agente’* (Capítulo 4), en la idea de exponer mejor dónde la matriz legal impacta con su intervención. De manera análoga, en el Capítulo 7.3. se expone el modelo teórico usado para determinar los límites conceptuales del *‘Path dependency’* de Rixen y Viola (2014), por la importancia central que tal concepto tiene para esta investigación.

### **3.2.- Conceptos específicos del marco teórico.**

#### **3.2.1.- Los supuestos de comportamiento.**

*“... es relevante dejar en claro la incompletitud (sic) de los contratos y la característica de promesa del contrato, respectivamente”. Williamson (1996).*

Williamson (1996) reconoce en el comportamiento humano limitaciones en la capacidad de conocimiento y actitudes de interés personal que determinan la “racionalidad limitada” y el “oportunismo” al momento de decidir. Furquim de Acevedo et. al. (1997), analizando la racionalidad limitada, plantea que un agente económico, un empresario, se empeñará en obtener el mayor lucro posible para su empresa. La capacidad



del empresario en recolectar y procesar la información es costosa y, a la vez, limitada. “El recurso de la racionalidad es escaso”. Como no podrá tomar una decisión óptima, se conformará con una decisión satisfactoria. Agrega que, en virtud de esa limitación, los agentes económicos son conscientes de la necesidad de adaptaciones *ex post* para resolver el carácter incompleto de los contratos. Esta situación plantea costos de transacción *ex ante* y *ex post*. Williamson (1985) considera al oportunismo como un supuesto de comportamiento para la economía de costos de transacción, y para Zylbersztajn (1995) resulta de la acción de dos individuos en busca de su satisfacción. Williamson (1985), analizando el tratamiento del oportunismo en Maquiavelo, señala como alternativa superadora, el desarrollo de compromisos creíbles entre las partes, “*credible commitments*”, dando lugar al prestigio y a la confianza subsecuente como claves en las relaciones de intercambio.

### **3.2.2.- El carácter incompleto de los contratos.**

Según Schwartz (1992), un contrato es inevitablemente incompleto cuando “*la solución óptima a un problema requiere de dos partes y una condición, o una información que no es observable por una o ambas partes, o una condición que un tomador de decisiones no puede verificar ex post*”. El citado autor destaca que las razones que determinan el carácter de incompleto en los contratos pueden ser de varios tipos. Comúnmente, responden al hecho de que las condiciones del ambiente institucional no se anticipan *ex ante*. Por tal motivo, la teoría de los contratos debe proporcionar a los tomadores de decisiones los criterios necesarios para cubrir las lagunas contractuales.

### **3.2.3.- Las dimensiones de la transacción que determinan.**

Williamson (1996) define las siguientes dimensiones de la transacción: (i) *frecuencia*, (ii) *grado y tipo de incertidumbre* y (iii) *especificidad de los activos*. La *frecuencia* de la transacción es la regularidad con la que se repite una transacción en el tiempo. Es uno de los atributos que predetermina la elección de la estructura de gobernanza. La frecuencia determina también el grado de conocimiento que las partes poseen entre sí. Una transacción repetida en el tiempo, genera confianza y prestigio que, en la continuidad, se constituyen como compromisos creíbles -“*credible commitments*”. La confianza y la reputación, como resultados de la repetición, economiza costos de transacción.

#### **3.2.4.- Derechos de propiedad considerados aisladamente en la transacción.**

El derecho de propiedad sobre un bien adquiere tres formas, si se los considera aisladamente, observando una transacción: (i) el derecho de uso (*usus*), (ii) el derecho de usufructo (*usus fructus*), que puede ser explicado por el alquiler de una propiedad, y (iii) el derecho de abuso (*abusus*), asociado a la posibilidad de transformar e interferir la naturaleza, forma o contenido de un bien en cuestión. Es lo que los romanos enseñan hace 2.000 años bajo los conceptos de ‘*ius utendi*’, ‘*ius fruendi*’ y ‘*ius abutendi*’. Según North (1990), la falta de claridad en la definición y protección del derecho a la propiedad eleva sensiblemente los costos de gobernanza, por una confusa lectura de los compromisos contractuales o por la ambigua acción del Estado. Ellikson (1993) destaca la existencia de aspectos no económicos que funcionan como inductores de los sistemas de propiedad existentes. Concluye en que los grupos altamente interactivos (*close-knit groups*) tienden a crear, a través del desarrollo de las tradiciones, costumbres y leyes, un tipo de régimen de propiedad que minimiza costos y responde adaptativamente a los cambios en la demanda, el riesgo, la tecnología y otras circunstancias económicas.

### 3.2.5.- Derechos de propiedad en la economía de los recursos naturales.

Son de gran importancia para esta tesis las teorías que plantean una intervención Estatal, tanto en el plano puro de la ley como así también en los esquemas de gobernanza de las políticas públicas. Ello por el cambio que, en todo el planeta, se está observando respecto al tratamiento de los recursos naturales y el medio ambiente. Se trata de una nueva forma de intervención que no acontece en la esfera micro de las transacciones, sino que se ubica en los ambientes institucionales para regular tanto el actuar de quien sea ‘dueño’ de bienes objeto de protección o cuidado -recurso natural-, o de intereses colectivos.

Dentro de la escuela de la NEI existe una corriente de pensamiento que ha identificado a la economía de los recursos naturales unido al problema de “*la tragedia de los comunes*”. El problema se plantea como un prado de acceso irrestricto e ilimitado en el cual cada dueño de ganado intentará colocar la mayor cantidad de cabezas a pastar, de manera que cuando la tasa de uso de esa tierra supera el punto de sostenibilidad del recurso, el actuar de cada cabeza marginal implicará una externalidad social con impacto, inclusive, en quien produce el acto (Caballero Miguez, 2010). Las características de tal estado de cosas son: (i) la rivalidad en la explotación; (ii) la degradación del recurso cuando su tasa de uso se ubique sobre su nivel de tolerancia; (iii) la obtención del acceso al recurso (propiedad o posesión) mediante captura; (iv) la externalidad simétrica por la acción de los usuarios en perjuicio recíproco; (v) si las decisiones de producción o consumo de un agente afectan a los demás sin reciprocidad también pueden existir externalidades asimétricas (Surís y Varela, 1993 Cfr. Caballero Miguez, 2010).

La teoría de la NEI aplicada a la economía de los recursos naturales resulta útil

al desarrollo de la presente tesis porque importa una propuesta de cambio de paradigma en la formulación de la ley, consistente en una visión diferente de las dimensiones recién mencionadas del derecho de propiedad: ‘*ius utendi*’, ‘*ius fruendi*’ y ‘*ius abutendi*’. Según Schlager y Ostrom, (1992) -citado por Caballero Miguez (2010)-, cuando la cosa es un recurso natural, el desmembramiento del ejercicio del derecho de dominio puede entenderse en estas otras dimensiones: “A) El **derecho de acceso**, es decir, el derecho de entrar en una determinada propiedad física. B) El **derecho de extracción**, es decir, el derecho de obtener los productos de un recurso. C) El **derecho de gestión**, es decir, el derecho a regular normas internas de uso y transformar el recurso haciendo mejoras. D) El **derecho de exclusión**, es decir, el derecho a determinar quién tendrá derecho al acceso y como ese derecho puede ser transformado. E) El **derecho de alienación o transferibilidad**, es decir, el derecho a vender o alquilar cada uno los dos anteriores derechos” (Caballero Miguez, 2010:79 -el destacado es propio-).

El citado autor conecta a los ambientes de la transacción y de la gobernanza con el ambiente-macro institucional, y se adentra en el problema de la intervención regulatoria por parte del Estado, como modo de solucionar “*la tragedia de los comunes*”, partiendo de la base que el problema trae ínsita la imposibilidad que los individuos encuentren una solución común en la experiencia contractual desregulada. Pero al mismo tiempo advierte que cuando los costes que pueda imponer una regla formal a la transacción superen a los beneficios esperados, la transacción dejará de llevarse a cabo. Así, el diseño de la eficiencia institucional podría imponer costes más altos que el de la “*tragedia de los comunes*”, ya que “*la simple aprobación de una ley no equivale a crear una institución efectiva*” y “*las reglas que no se hacen cumplir son mera palabrería*” (Ostrom, 2004; Cfr. Caballero Miguez, 2010).

Entender qué sucede o cuál es la relación entre los derechos de propiedad y las externalidades, permite abordar los costos de internalización, y sobre todo, entender qué actor será el que soporte dichos costos. El incentivo para la internalización puede radicar en el hecho de que los beneficios resultantes deben exceder los costos asociados con la internalización (Zylbersztajn, 1995; Ducos y Dupraz, 2007).

### **3.2.6.- El ambiente institucional internacional. Las reglas informales**

En la actualidad, las cadenas de valor trascienden las fronteras y las normas internacionales del comercio se imponen en las prácticas productivas (Regúnaga y Tejada Rodríguez, 2015). El fenómeno de globalización no es difuso, sino que se lo debe apreciar medible, pudiendo comprenderse las interferencias recíprocas que existen entre los diversos *stocks* de commodities, sus precios, las políticas monetarias y los flujos de capital<sup>9</sup>. Cuando la ley nacional no toma en cuenta a este conjunto de fenómenos, corre riesgo de ser ineficiente pues tratará los derechos de propiedad de los ciudadanos en disonancia con el orden internacional que lo contiene. La creación de estándares que se aplican a la actividad -productiva o comercial- son en sí mismos normas informales del tipo de las que menciona North (1990), que llevan ínsita la fuerza de la convicción internacional en la conveniencia de su aplicación. En tanto pautas o patrones de conducta, los estándares de producción, gestión y comercialización vienen a incorporarse al universo de normas del ambiente institucional informal.

Las reglas informales internacionales, y la evolución del ambiente institucional es una especial preocupación de la NEI (North, 1990), coincidente con las teorías que explican la formación y evolución de la '*lex mercatoria*' -leyes del comercio- como Gal-

---

<sup>9</sup> Para un estudio más profundo de la relación entre políticas monetarias y precios de commodities, véase Jeffrey Frankel: "*The Effect of Monetary Policy on Real Commodity Prices*", Ed. John Campbell. National Bureau of Economic Research. Nov. 2006.

gano (1980), entre tantos otros autores. Así como en la historia se observa una relación de causa a efecto entre el uso internacional de los instrumentos comerciales (p. ej.: pagarés) y las transacciones comerciales en sí, por la agilidad o versatilidad que imprimen a la transacción; también las técnicas y los instrumentos agrícolas hicieron evolucionar las prácticas agrarias (Lopez, 1975)<sup>10</sup>. Que el comercio y la agricultura resulten de prácticas comunes -internacionales-, explica la vinculación entre estándares de producción y estándares de comercialización. Además, tales prácticas no están diseñadas solamente como una forma de limitar productos, técnicas o actividades, sino también por un modo de incentivar la conveniencia de sus efectos positivos, y así hoy la preferencia de los consumidores incide en el mayor valor de productos considerados ‘ecológicos’. La contracara de lo dicho lo constituyen la promoción de esos mismos estándares en la industria de los Estados cuando llevan el fin ulterior de imponer barreras arancelarias e indirectas a los productos que no hayan observado tales buenas prácticas (Tejada Rodríguez et. al, 2015).

En cualquiera de los casos, la aplicación de la teoría de la NEI acerca del rol de las reglas informales del ambiente institucional constituye una construcción de conocimientos aplicables para el desarrollo de los objetivos, en respuesta a las preguntas de investigación, en punto a la eficacia y la eficiencia que corresponda predicar del arribo rural argentino respecto de esta dimensión.

### **3.2.7.- El concepto jurídico de ‘orden público’ y su evolución.**

Dado que el orden público está contemplado en el artículo 1° de la Ley 13.246

---

<sup>10</sup> . “... lo sviluppo dei contratti commerciali ha, nella storia del commercio, la stessa decisiva importanza che ebbe lo sviluppo delle tecniche e degli strumenti nella storia dell’agricoltura”.

(vigente desde 1948 y mantenida en los 14 proyectos de ley), resulta muy valioso el aporte del trabajo teórico realizado por Sozzo (2008), por el rol que juega para explicar el '*Path dependence*' institucional argentino. Sostiene que el ambiente de gobernanza es identificado con el derecho privado y el ambiente institucional con el derecho público. Por ejemplo, el derecho civil contiene una regla central: las partes de una transacción tienen total libertad siempre que no vulneren el orden público, la moral y las buenas costumbres. Caracteriza al orden público como un concepto jurídico inmutable, pero de contenido variable. Por tal razón, cuando la ley declara que todas sus normas son 'de orden público' constituye un error de técnica legislativa que cristaliza los contenidos y no los deja evolucionar.

El autor citado analiza el cambio histórico dado hacia un orden público de protección al débil, que produjo un fenómeno de '*descodificación*'. Por tal medio, para defender a una de las partes de un contrato, el Estado dictaba una ley especial quitando tal materia de la esfera del código civil. Paralelamente, el autor describe otro proceso, que llama de '*constitucionalización*', mediante el cual ciertos derechos, más allá de haber sido o no '*descodificados*', han sido elevados a la categoría de garantía constitucional (por ejemplo, la vivienda, la remuneración por igual tarea), y tal fenómeno alcanzó al derecho ambiental.

El trabajo de Sozzo (2008) permite más precisión para analizar el paradigma y la matriz de cada ley de arrendamiento a través del tiempo. Distingue el '*orden público jurídico*' (categoría moral) del '*orden público económico*' que contiene, a su vez, al '*orden público económico de protección*' (de una parte, como el arriendo rural) y al '*orden público económico de dirección*' (con reglas que inciden en el ambiente de la gobernanza, pero como un instituto de interés colectivo y superior al individual).

## **CAPÍTULO 4.- La transacción, las cadenas y el ambiente institucional**

### **4.1.- Introducción.**

El análisis del ‘*contrato de arriendo rural*’ -en tanto transacción- lleva a preguntarse como ocurre el negocio en la realidad y dónde se ubica dentro del universo institucional de las leyes. Por ejemplo, el arriendo de un predio rural en el partido de Villegas - provincia de Buenos Aires- entre una persona que tomara esa tierra para sembrar maíz de manos de una propietaria de 500 hectáreas que vive en la Capital Federal y que se dedica profesionalmente al baile clásico, probablemente no tendría los mismos costos ni igual asignación de derechos de propiedad que la que se pueda verificar entre un productor ganadero de Villegas que da en alquiler las mismas 500 hectáreas de las 14.000 que le pertenecen, a un joven ingeniero agrónomo que las toma para producir un maíz de calidad específica que terminará proveyendo a un *feedlot* de una sociedad anónima en la que el arrendador fuera accionista. Tampoco ninguno de los ejemplos dados tendría iguales condiciones de transacción si el tomador del predio fuese un *pool* de siembra que haya estructurado una colocación en la bolsa de valores tomando el capital de inversionistas profesionales y si el propietario fuera una agronomía dedicada parcialmente al acopio y al negocio de forwards de granos. Sería distinto también si la bailarina clásica o el productor ganadero diesen en arriendo 500 hectáreas a 50 familias agrarias para la instalación de criaderos de animales o producción de frutales, quesos artesanales o producción para la subsistencia familiar; o, por último, si el tomador de la tierra fuese una cooperativa de trabajadores agrarios de algún tipo específico. ¿Quiénes concertarían un contrato por tres años con opción a prórroga -o sin ella- y quiénes harían un contrato accidental por una cosecha? ¿Quién será el dueño de la maquinaria y de las herramientas? ¿Se podrá tercerizar parte de las labores y agregar contratistas al esque-



ma? ¿Quién acordaría un precio fijo y quién establecería una aparcería y, en tal caso, cómo determinarían las partes el precio? ¿Quién registraría el contrato y quién no? ¿Quién controlaría las prácticas de la producción, el propietario de la tierra movido por su interés en conservar la integridad de su recurso natural, el arrendatario por el interés de lograr un cierto resultado para otro eslabón de la cadena o el comprador anticipado acreedor del producto por su interés de certificar las prácticas en la inteligencia que tal es un activo que agrega valor al producto? ¿Quién decidiría cómo y dónde acopiar el grano, cuándo venderlo, si se han de contratar seguros o coberturas con futuros u opciones? ¿Quién dirá si hubo un uso racional o irracional de los recursos naturales, si se hubiese producido algún tipo de degradación, erosión o agotamiento, contaminación de napas o afectación de las especies vegetales o animales?

A pesar de estar seguros en punto a que los contratos de arriendo rural preverán distintas cláusulas, la ley es una sola para todos ellos. En tal caso nos preguntamos: ¿cuál es el modelo o los modelos económicos de contrato que aplican la ley 13.246 y sus sucedáneas?

#### **4.2.- La transacción y las categorías de la oferta y de la demanda.**

En primer lugar, recordaremos que, dentro de la usual clasificación jurídica de los contratos, el arriendo es un ‘contrato bilateral de cambio’ en el cual dos partes se obligan recíprocamente con prestaciones y contraprestaciones correspondientes. Lo dicho vale para distinguirlo de los ‘contratos plurilaterales de organización’ en el cual todas las partes se obligan a prestaciones coordinadas, que no necesariamente tienen que ser correspondientes, y donde el resultado es uno solo para todos, a distribuir según la regla de reparto pactada.

Adentrados ya en el contrato, dadores y tomadores de arriendos y aparcerías constituyen los dos grupos naturales por su posición contrapuesta en la transacción del alquiler rural. Dentro de cada uno de estos grandes grupos, distinguiremos diversas categorías (Calcaterra, 2015), a saber:

a. Tomadores de arriendo:

- i. chacareros propietarios, que arriendan tierra ajena para expandir su actividad (ChE);
- ii. acopiadores y agronomías (AcA);
- iii. agrónomos emprendedores (AgE), y
- iv. Pools de siembra<sup>11</sup> (Pools).

b. Dadores de arriendo:

- i. Propietarios presentes;
- ii. Propietarios ausentes.

Desde este último lado de la transacción, la oferta, el fraccionamiento sucesivo de los campos a lo largo del tiempo (Barsky, 2014), nos sugiere distinguir entre propietarios productores y propietarios rentistas, no dedicados a la producción agropecuaria.

Calcaterra (2015) identificó diferentes decisiones según las distintas categorías, identificando la sistematicidad con la cual se establecieron diversos tipos de acceso a la tierra, distinguiendo entre el arrendamiento rural propiamente dicho y la aparcería, los diferentes plazos acordados en los contratos, y los diversos cultivos comprometidos.

Las categorías de arrendatarios (tomadores), resulta, en el trabajo de Calcaterra (2015), del análisis de la actividad de 22 empresarios agropecuarios, y describe el estado del mercado de tierras disponibles en la zona núcleo de la provincia de Buenos Aires.

---

<sup>11</sup> Seguimos en esto el trabajo de Carlos P. CALCATERRA: *Los alquileres de tierra para cosecha en el norte de la Provincia de Buenos Aires, cambios y lecciones de la campaña 2013-2014*. INTA. Argentina. Marzo, 2015.

Aclaremos que, no obstante que el citado autor decidió que la categoría de los ‘*Pools*’ de siembra no pese en sus consideraciones, coincidiendo con Barsky (2014) en que no pareciera existir información estadística acerca del fenómeno<sup>12</sup>, nosotros, por el contrario, la incluimos como una categoría latente, en el entendimiento que su regreso al escenario del mercado de la producción rural es posible si las condiciones de mercado volvieran a cambiar.

Del lado de la oferta de tierra, los grupos de dadores se distinguen por una serie de parámetros que condicionan su toma de decisión al momento de transar los derechos de propiedad, y así:

- A. Los contratos celebrados a precio fijo se corresponden, en su mayor parte, con propietarios de mayor aversión al riesgo, poco comprometidos con el control de la actividad que el arrendatario desarrolle en su campo. De allí que los categoricemos ‘ausentes’.
- B. En el otro extremo están los propietarios ‘presentes’, cuya cualidad está dada por tener en cuenta al momento de la transacción, los costos ex post.

En el primer grupo, el arriendo suele pactarse a precio fijo. El ‘propietario ausente’ valora mucho la buena relación con el arrendatario, priorizando así la relación y, con ello, confía el mayor cuidado del suelo, en el entendimiento que tal es el modo de resguardar los costos de transacción ex post, al mismo tiempo que ahorrará costos de con-

---

<sup>12</sup> “... Como en todo fenómeno reciente, la presencia de los *pools* de siembra llamó la atención de la opinión pública y de los analistas del sector agropecuario y ha subrayado un déficit crónico en los registros estadísticos que permita dar cuenta no sólo de su magnitud, sino también de las formas específicas en que su presencia rearticula o altera formas existentes de combinación entre los factores de producción del agro. ...” (Barsky, 2014: 25).

trol de cumplimiento<sup>13</sup>.

Dentro de la oferta, los ‘propietarios presentes’ conciertan más contratos de aparcería que los ‘ausentes’, con precios acordados en porcentajes de producción. Esta modalidad se explica por la menor aversión al riesgo, permitiendo que ambas partes compartan el riesgo de la producción<sup>14</sup>.

#### **4.3.- El contexto de la transacción.**

La transacción es la unidad de análisis en el estudio del modelo económico (Coase, 1960). Como tal, permite analizar sus componentes, como son los derechos de propiedad, los costos que tal unidad involucra -de negociación, de medición y riesgo moral-, y los diversos efectos que se producen en la economía, según las circunstancias en las que la transacción es realizada. Dado lo diverso de los componentes (por producto, región, cultura, etc.), tal vez el punto de partida de todo análisis se encuentre en la teoría contractual de la agencia (Jensen, 1998) en la cual los comportamientos humanos determinan costos de transacción y en donde existen intereses no alineados (Williamson, 1985).

Los actores buscan optimizar costos mediante procesos de integración ya que éstos son absorbidos al ocurrir las transacciones dentro de espacios no regulados por contratos (Coase, 1937). Pero tal decisión de integración vertical encontrará otras alternativas de acción con diversos costos de oportunidad, o encontrará competidores, incertidumbre y demás factores de incidencia eventual en el resultado futuro, tal como ocurrió en la Argentina de los '90 y los '00 (ver Senesi et al., 2017). El contexto de la transacción

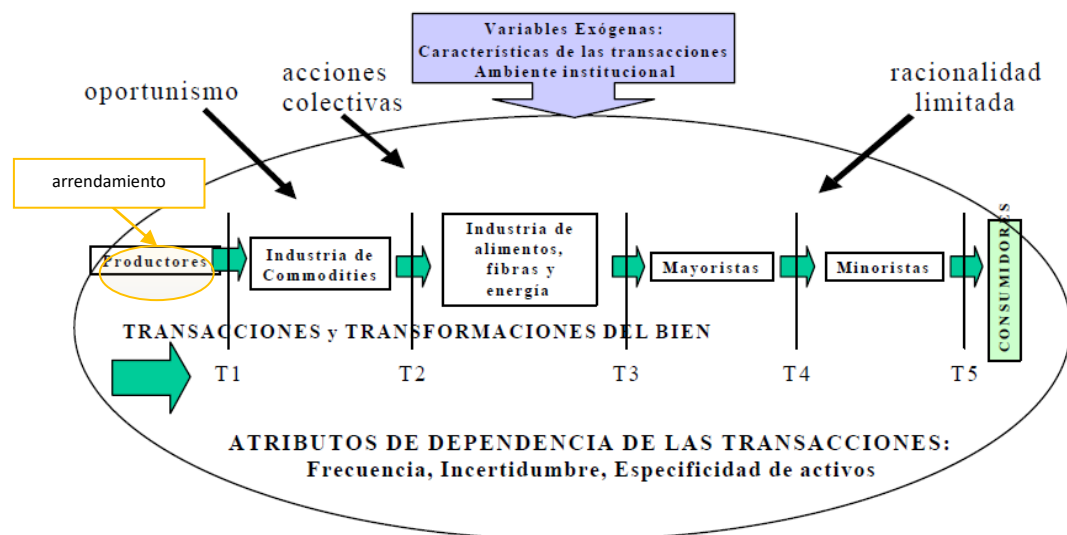
---

<sup>13</sup> Fundamentalmente, el control de cumplimiento está directamente ligado con la preservación del suelo que, de un lado, no es otra cosa que la preservación del capital del propietario; pero, a la vez, en la medida en que el marco institucional internacional y nacional vayan imponiendo mayores obligaciones de cuidado y protección al suelo, al medio ambiente, e imponiendo reglas de buenas prácticas de producción, será un costo ineludible para la oferta.

<sup>14</sup> Inclusive, aunque no es práctica usual en Argentina, existen propietarios que aportan parte de insumos. Esta modalidad es más frecuente en Europa (Calcaterra, 2015).

como unidad de análisis de esta tesis son los **agronegocios**, entendidos éstos como “*la suma del total de operaciones involucradas en la manufactura y en la distribución de la producción agrícola, operaciones de la producción en el campo; en el almacenaje, el procesamiento, y distribución de los commodities agrícolas y las manufacturas hechas con los mismos*” (según cita Ordoñez -2000- a ‘Davis y Goldberg, 1957’). Para tener una noción real del contexto, observemos en el Cuadro N° 2 una descripción abstracta de una cadena de agronegocios y veamos dónde se inserta uno o más contratos de arrendamiento o aparcería:

Cuadro N° 2. Sistema de agronegocios de ganado y carne argentinos.



Fuente: Palau, 2005 (con adaptaciones).

Al analizar la cadena graficada, se advierte que el arrendamiento se dará durante la primera etapa, en la que se verifica la producción primaria. Por ello, es claro que el esquema contractual deberá ser ponderado en el funcionamiento real de las cadenas de valor. La comprensión de las complejidades del contexto permitirá concebir un marco normativo de cambio del paradigma correspondiente a la realidad. Esta forma de concebir la ley permitirá al Poder Ejecutivo, en tanto administrador y controlante de la activi-

dad privada, establecer políticas y medirlas en campo.

#### **4.4.- El ambiente institucional como condicionante de la transacción.**

Ahora bien, todas las variantes de contratación suponen un espacio de libertad de decisión en el cual las partes determinan sus derechos sujetándose por propia voluntad a un acuerdo de reglas que ellos mismos se dan (reglas autónomas). Pero esa negociación tendrá lugar bajo la condición de reglas de mayor jerarquía. Las reglas informales, aunque no están escritas, contienen un sentimiento de obligatoriedad impuesto por el uso repetido e inveterado de la sociedad (reglas heterónomas). Siguiendo hacia arriba en la escala jerárquica, existen normas que vienen dadas por una autoridad superior (reglas heterónomas) fruto de la organización del Estado que sanciona las leyes que conforman el marco institucional superior (Aftalión, 1988).

Las cláusulas contractuales (reglas autónomas) se rigen por el principio de libertad de acción individual dado en nuestra Constitución por el artículo 19, determinando que está permitido todo lo que no está prohibido. Así, cuando la ley no restringe la voluntad de las partes incidiendo sobre las cláusulas de un contrato, se dice que la ley es *supletoria* de la voluntad de los individuos. Bajo este principio, el código civil y comercial de la nación establece que el contrato es ley para las partes<sup>15</sup>. Este principio de libertad rige

---

<sup>15</sup> **ARTICULO 957.-** Definición. Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales. **ARTICULO 958.-** Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres. **ARTICULO 959.-** Efecto vinculante. Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé. **ARTICULO 960.-** Facultades de los jueces. Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público. **ARTICULO 961.-** Buena fe. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor. **ARTICULO 962.-** Carácter de las normas legales. Las normas legales

en toda su amplitud, hasta tanto una prescripción legal se imponga como una regla inderogable (o indisponible) por la voluntad de los particulares. Contrariamente, cuando hay una ley inderogable por la voluntad de las partes (por ejemplo, condiciones de validez para contratación con menores), la sanción contra su violación es la nulidad del acto viciado, al cual se lo priva de efectos (por ejemplo: si es una cláusula que no se puede disponer, se tiene por no escrita; si es un contrato que no se podía celebrar, se tiene por no efectuado). Por lo tanto, las transacciones no son fenómenos aislados, sino que ocurren dentro de un determinado esquema de organización dado por las personas, quienes buscarán la optimización dentro de las reglas del ambiente institucional (Williamson, 1995).

El modelo descripto se extenderá hasta donde la ley lo permita imponiendo límites. Los productores tomadores, mediante un contrato de arriendo rural, transferirán al suelo, al agua, a los sistemas ecológicos y al medio ambiente en general todas las consecuencias de sus buenas o malas prácticas, determinados por la búsqueda de la ecuación óptima. Por tal razón, la unidad de transacción “contrato de arriendo rural” tiene la trascendencia de ser el punto en el cual la ley operará: (i) atribuyendo mayores o menores libertades de acción a cada una de las partes, y (ii) incidiendo sobre la posibilidad de ocurrencia de externalidades. Esta primera visión sobre el funcionamiento de los princi-

---

relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible. **ARTICULO 963.-** Prelación normativa. Cuando concurren disposiciones de este Código y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden de prelación: a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código; b) normas particulares del contrato; c) normas supletorias de la ley especial; d) normas supletorias de este Código. **ARTICULO 964.-** Integración del contrato. El contenido del contrato se integra con: a) las normas indisponibles, que se aplican en sustitución de las cláusulas incompatibles con ellas; b) las normas supletorias; c) los usos y prácticas del lugar de celebración, en cuanto sean aplicables porque hayan sido declarados obligatorios por las partes o porque sean ampliamente conocidos y regularmente observados en el ámbito en que se celebra el contrato, excepto que su aplicación sea irrazonable. **ARTICULO 965.-** Derecho de propiedad. Los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante.

pios de libertad de contratación está en un proceso de cambio en el cual los contratos tienen mucho más contacto con los terceros indeterminados con intereses colectivos, como acontece con la cuestión ambiental. Sin embargo, el funcionamiento dicotómico de *‘lo público-lo privado’* y su asociación directa con *‘los límites-la libertad’* no ha dejado de acontecer en el plano de los hechos, y menos de la consideración de las culturas.

#### **4.5.- Poder de negociación. Protección legal a las partes y efectos.**

El poder de negociación de las partes en el contrato de arriendo, está -aún hoy- en la base del paradigma de las leyes de arriendo rural. A las dicotomías *‘público-privado’* y *‘límites-libertad’* ha de añadirse la categoría *‘fuerte-débil’*, derivadas del poder humano.

El poder de negociación de las partes de un contrato es un concepto jurídico central a partir del cual existen instituciones básicas como el abuso de derecho, la posición dominante en el mercado, etc. Tal concepto está fundado en la idea aristotélica de la conmutatividad económica que parte de la base que las contraprestaciones de un contrato bilateral deben ser perfectamente equivalentes en su valor. Tal sistema es el que, por ejemplo, habilita a los jueces a “equilibrar” el poder de negociación de dos partes en litigios en los que haya ocurrido desproporción objetiva de las prestaciones. Del mismo modo, ciertas leyes especiales disponen mecanismos de restablecimiento de tal poder de negociación, como son, por ejemplo, la ley laboral, o la ley de arrendamiento rural que es objeto de estudio en esta tesis.

Nada impide pensar que tal poder de negociación pueda medirse, sobre la base del valor de las prestaciones de la transacción, comparado con los valores de mercado.

Si suponemos una transacción en condiciones perfectas de mercado, el precio estará dado por la ley de oferta y demanda. Pero si a esa transacción la aislamos de tal ambien-



te institucional de mercado comenzaremos a observar la incidencia de los factores endógenos de la transacción -asimetría de información, criterio oportunista y racionalidad limitada- provocando desvíos de mercado. Lo que tales factores agregan para desviar en favor de una u otra de las partes es lo que constituirá el “poder de negociación”.

Dicho ello, supongamos por un momento lo siguiente: a) que no existe ambiente institucional alguno, es decir, que no hay reglas; b) que ambas partes de la transacción tienen igual poder de negociación. Entonces debería existir un punto de equilibrio equidistante entre las dos fuerzas de negociación, que será el punto de acuerdo, o punto en el que el contrato se concierta, y que, no habiendo desvíos de mercado, debería coincidir también con el valor de equilibrio de mercado.

Ahora bien, los factores de desvío observados por Williamson (1985) podrían tener origen no en las capacidades de cada parte, sino en factores exógenos, como por ejemplo, la ley. Si comparamos el poder de negociación de un terrateniente en el año 1900 al con el de un terrateniente actual, luego de la desconcentración de la propiedad de la tierra productiva de la zona núcleo, concluiremos en que existen circunstancias reales y exógenas que inciden como un factor de desvío del punto de equilibrio o equidad de fuerzas ideal, que inclinarán la balanza para uno de los lados. Podrán ser circunstancias más o menos transitorias o perdurables en el tiempo, pero lo que interesa aquí es comprender su existencia y su efecto en la transacción.

Estos factores de desvío fortalecen a una parte y debilitan a la otra al mismo tiempo (suponiendo que la cantidad de economía de un contrato es invariable). Supongamos que el momento a observar fuese el que describen los historiadores antes del Grito de Alcorta (terrateniente que impone sus condiciones contractuales al arrendatario), e ima-

ginemos un factor exógeno que otorgue más de poder respecto al punto de equilibrio, de manera que desvíe el precio del contrato, por ejemplo, en 60%. Cuando el factor exógeno a la transacción es la ley, esa modificación de la economía ¿debe ser entendida como una variación de precios o como un incremento de costos? Sin dudas lo segundo. Costos introducidos por la ley.

El paradigma de la ley 13.246 tenía como premisa fundamental que la situación de negociación de los arrendamientos rurales contenía una ventaja natural a favor del arrendador sobre el arrendatario, y que tal era una situación constante que había que solucionar como máxima de justicia social.

Aún sin emitir juicio de valor acerca de tal premisa fundamental de la norma, es indispensable comprender de qué manera el legislador dispuso alterar las condiciones en pos de otro equilibrio de fuerzas entre los contratantes. Para tal fin, el legislador alteró los principios constitucionales de propiedad privada y de libertad de contratación, y alteró también la función natural de la ley (supletoria a la voluntad de las partes) para colocarla como inderogable e indisponible por los contratantes (ver Capítulo 5.5). Tal factor de corrección resultó ser inverso al de la etapa anterior, en beneficio del arrendatario, y en una proporción que, al ponderar la eficiencia de la ley, superó el punto de equilibrio ideal para favorecer al arrendatario más que al dador de tierra.

Se observa entonces que cuando el Estado limita la voluntad de los individuos más allá del punto de equilibrio sumando costos a la transacción, se produce un efecto de contracción del espacio de negociación, y, por ende, de la economía. No es nuestra tarea aquí determinar cuál es el punto económico en el cual la relación del poder de negociación de las partes lleva al propietario a decidir retirar la oferta de tierras, pero debido a

que tal fenómeno ocurrió en la realidad, la cuestión constituye un elemento valioso de ponderación de la eficiencia de las leyes. Los paradigmas y matrices de las sucesivas leyes de arriendo rural están impregnadas de valores éticos que disputan la justicia de la regla, imbuyendo a la economía del contrato de ideología. En este punto resulta útil la afirmación de Douglass North (1990) quien, al hablar de conceptos pretendidamente no económicos como el altruismo, concluye que los mismos, lejos de ser gratuitos, tienen efecto en los costos de transacción: “... *las instituciones alteran el precio que los individuos pagan y por consiguiente nos conducen a ideas, ideologías y dogmas que con frecuencia juegan un papel importante en las elecciones que hacen los individuos.*” (North, 1990:37).

Al ocurrir la intervención del Estado llevando el equilibrio de la transacción lejos de su punto natural, la economía en juego se verá contraída, pues no habrá mecanismos de cooperación o incentivos y solidaridad entre los contratantes. Las partes no buscarán un óptimo racional, sino que el equilibrio tenderá a la satisfacción subóptima de la parte que antes lo alcance.

Por el contrario, es interesante preguntarse de qué otra manera podría intervenir la ley para que sus preceptos tengan efectos positivos. Pareciera razonable indagar este tipo de intervención en el eje de los negocios privados para brindar incentivos a la actividad productiva. Precisamente, los 5 postulados del trabajo de Ducos y Dupraz (2007) para establecer cuándo los productores podrían aceptar invertir en activos específicos a aplicar a prácticas agropecuarias de sostenibilidad ambiental, brinda información en el sentido que tales políticas podrían funcionar como incentivos.

De tal modo, podrían concebirse reglas que incentiven a que la actividad se incre-

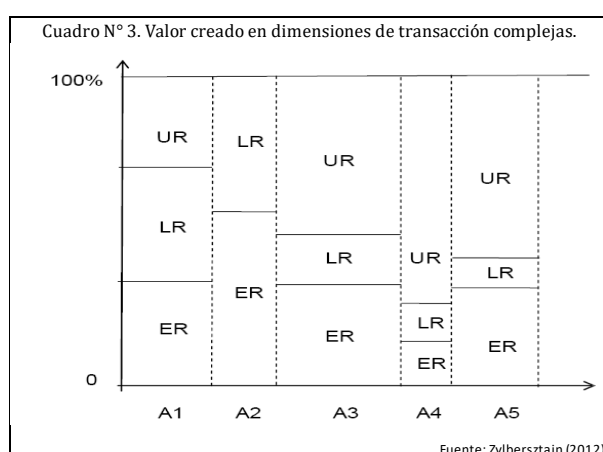
mente y varíe positivamente. Si ello ocurriese, la ley intervendría incrementando el poder de ambas partes y, consecuentemente, generando mayor escala a la economía. En este caso, por ejemplo, si se incentivara la captura de nuevos mercados en los cuales la demanda del consumidor ecológico representara un aumento de valor del producto, o si existiesen políticas de subvención para productores que invirtiesen en activos específicos, entonces el efecto no sería de introducción de un factor de cambio de equilibrio de fuerzas entre las partes, sino de potenciación del poder de éstas. Por supuesto que la intervención de la ley podría programar una combinación de ambos efectos.

#### **4.6.- Protección legal a derechos colectivos de terceros interesados (*stakeholders*).**

La cuestión ambiental fue introducida en la Constitución Nacional de 1994 y recogida -insuficientemente- por los proyectos de modificación de la ley de arrendamiento rural. En consecuencia, un conjunto indeterminado de individuos u organizaciones (Comunidad Social o *CS*) tendrán derecho a que: (i) se les asigne un determinado valor económico ambiental; (ii) se prohíba o restrinja a las partes determinadas actividades o áreas; (iii) se internalicen costos ambientales al sistema de producción. El costo de transacción en las cadenas de agronegocios y el valor de los activos específicos hipotéticamente deberían pasar a ser las variables de negociación, y suponemos que el cuadro de soluciones dado por Coase (1960) será válido en más de un caso. La comunidad social podrá actuar directamente (art. 43 de la Constitución Nacional), o cuando la ley, actuando de manera similar a cuando lo hace protegiendo al arrendatario, intervenga en espacios de negocios anteriormente libres, para incentivar buenas prácticas o limitar actividades, condicionándolas, restringiéndolas o suprimiéndolas.

Entonces, a la ecuación que veníamos tratando como limitada a las partes del contrato se le agregarían los derechos de la comunidad social (por ley o por su propio actuar).

De ello se sigue que la intervención de la ley imperativa o prohibitiva de este tipo de derechos reduce también el valor total de negociación del arriendo, salvo cuando el Estado subvencione tales costos o establezca incentivos para las partes de la transacción<sup>16</sup>. El nuevo elemento impactará en los esquemas de gobernanza modificando los contenidos de las transacciones y sus efectos (Zylbersztajn, 1995).



La visión de Zylbersztajn (2012), en cuanto a considerar poder de negociación de las partes en cada transacción con relación a las diversas fases de una cadena de agronegocios es acertada. La cuestión cobra importancia atendiendo a que en Argentina las cadenas de

agronegocios reconocen más formas de coordinación que de integración vertical en los sistemas de gobernanza (Senesi et al., 2017).

En el gráfico de Zylbersztajn, '**LR**' (*legal rights*) es el valor de cada atributo protegido por derechos legales, '**ER**' (*economy rights*) son derechos económicos contractuales disponibles para negociación de las partes, y '**UR**' (*universal rights*) representa los restantes derechos sin protección que, por tal motivo, llama 'universales'. El modelo devuelve un índice de derechos de propiedad que expresa cuánta proporción del valor total queda desprotegido, y entonces "... *Cuanto más pequeña es la relación  $UR/ER+LR$ , mayores los incentivos para los esfuerzos de producción conjunta, ya que*

<sup>16</sup> La solución impositiva o de subvenciones no es lo que más satisface a Coase (1960), quien deja abierta la posibilidad a pensar otras soluciones que, seguramente, varíen también dependiendo si la relación en la que se verifica el caso sea de individuos, de colectivos, de organizaciones con poder y si del otro lado se encuentra el Estado nacional, provincial o comunal.

*los agentes involucrados en la transacción sienten que sus derechos al valor resultante del esfuerzo cooperativo están protegidos.” -sic- (Zylbersztajn, 2012).*

Podría calcularse el poder de negociación (o apropiación) de las partes del contrato, y luego combinarlo dentro de una cadena de agronegocios en función de su relación proporcional con otras fuerzas en juego.

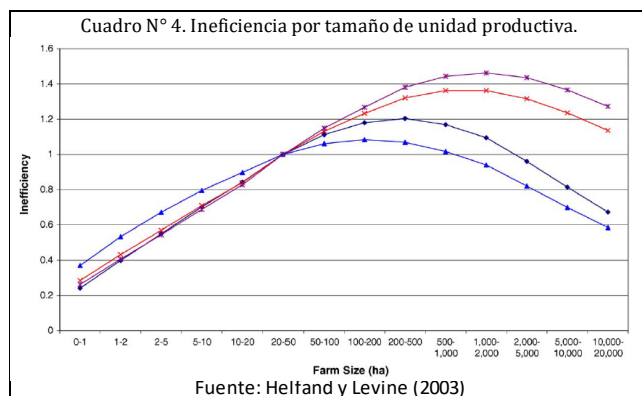
Por su parte, el trabajo de Cabrini, Calcaterra y Lema (2013) aporta valiosa información para dimensionar en parte la cuestión. Sobre una base de medición de tres indicadores de los efectos ambientales de la agricultura (balances de nutrientes, balance de materia orgánica y erosión hídrica) la producción agrícola de la zona núcleo argentina conlleva un costo ambiental por hectárea de u\$s 88 para el maíz, u\$s 111 para la combinación trigo/soja, y u\$s 164 para soja de 1ª, lo que representa un 25% del ingreso neto para soja de 1ª y un 10% para maíz y trigo/soja (Cabrini, Calcaterra y Lema; 2013). El trabajo citado no incluyó mediciones de riesgo de contaminación por nutrientes y pesticidas, la intervención del hábitat para fauna y flora natural, el uso de energía fósil ni balance de gases con efecto invernadero. El trabajo citado elaboró un modelo de frontera estocástica con cuya aplicación estableció la relación de eficiencia de la producción con el costo ambiental. En los resultados publicados, sobre un promedio de 85% de eficiencia productiva (que se encuentra dentro de márgenes altos pero tolerables según estándares allí citados), se llegó a la conclusión que el mayor nivel de eficiencia no necesariamente implica un mayor costo ambiental<sup>17</sup>.

Los niveles de eficiencia comprobados por el trabajo de Cabrini, Calcaterra y Lema

---

<sup>17</sup> Se advierte aquí que el concepto de eficiencia que se expone en este trabajo no alude a la eficiencia productiva, sino a la eficiencia del ambiente institucional en relación con el uso del contrato de arrendamiento rural.

(2013) dependen de la combinación del nivel de educación del responsable, la edad de éste y la proporción de tierra propia aplicada a la producción.



Por su parte Helfand y Levine (2003) determinaron en su estudio sobre eficiencia y tamaño de unidades productoras del sudoeste de Brasil que, comparativamente, los productores arrendatarios son más

eficientes que los productores dueños, a partir de una definición de eficiencia como la distancia entre la relación insumo/producto y la mejor de las buenas prácticas agrícolas<sup>18</sup>.

Entonces ¿cómo se internalizan los costos ambientales por parte de los productores? ¿cómo éstos internalizarán los mayores costos de protección ambiental derivados de prácticas que en el futuro cercano estarán cada vez más estandarizadas? ¿Cuál será el incentivo para que los productores escojan activos específicos de grado más alto para aplicar a nuevas prácticas de protección ambiental? ¿Por qué los productores incorporarían prácticas tuitivas ambientales, donde comenzarían a pesar activos específicos? Ducos y Dupraz (2007) estudiaron el comportamiento de 328 productores de Normandía relacionado a la Política Agrícola Común de 1999, que establecía compensaciones económicas relacionadas a prácticas conservacionistas del ambiente. Se preguntaron si la elección del productor sería la de pagar costos de transacción agroambientales en lugar de elegir activos específicos. Ducos y Dupraz (2007) afirman que se establece una suer-

<sup>18</sup> El autor llama a validar su conclusión mediante modelos estocásticos de frontera productiva, advirtiendo que que Cabrini, Calcaterra y Lema (2013) dejan constancia de no haber encontrado dicha relación.

te de relación entre productores y Estado en la cual se negocian estas prácticas, para lo cual, sobre 5 factores en la toma de decisión elaboraron los siguientes postulados: (i) confianza: a mayor confianza en el gobierno, la elección será por menores costos de transacción y mayor proclividad a invertir en activos específicos; (ii) racionalidad limitada: a mayor limitación de la racionalidad, mayor será la elección en costos de transacción que en activos específicos; (iii) incertidumbre: a mayor incertidumbre en la transacción agroambiental, elegirá más fácilmente mayores costos que más activos específicos; (iv) utilidad en la transacción: a mayor utilidad en una transacción agroambiental, elegirá menores costos y tendrá mayor voluntad de pagar por activos específicos; (v) similitud de las transacciones: a mayor similitud, menor serán los costos de organización interna y mayor las posibilidades que elija activos específicos. El estudio concluye afirmando la importancia de las políticas del Estado, la generación de confianza con el productor y la cantidad de información que ponga a disposición de éste.

Conocer a la transacción ‘arrendamiento rural’ impone comprender no solamente sus componentes internos como una abstracción aislada, sino también los condicionantes reales en la cadena de agronegocios en la que se encuentra inserta. Ya fuera del ámbito de gobernanza contractual, serán las características del ambiente institucional, las que gravitarán desde las reglas informales (locales o internacionales) o formales.



## **CAPÍTULO 5. Resultados. Paradigmas y Matrices institucionales.**

*“Las instituciones son las reglas del juego en una sociedad o, más formalmente, son las limitaciones ideadas por el hombre que dan forma a la interacción humana. Por consiguiente, estructuran incentivos en el intercambio humano, sea político, social o económico. El cambio institucional conforma el modo en que las sociedades evolucionan a lo largo del tiempo, por lo cual es la clave para entender el cambio histórico.” (North, 1990:13).*

### **5.1.- Introducción. Etapas y cambios institucionales.**

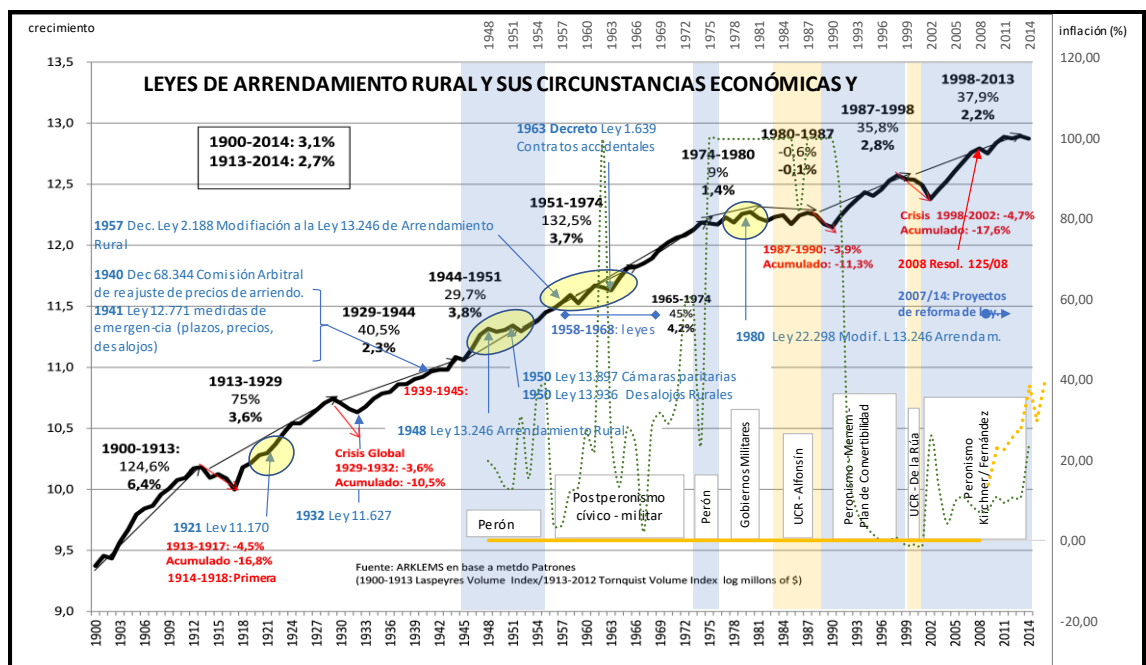
Así como Williamson (1985) explicó qué factores del comportamiento humano (carga asimétrica de información, criterio oportunista y racionalidad limitada) y qué dimensiones de la transacción (frecuencia, incertidumbre y activos específicos) inciden para alejar la decisión humana del óptimo, la conceptualización y operativización cualitativa del paradigma y de la matriz legal, como así también los aspectos históricos de su posterior aplicación, permitirán indagar las posibles vías de dependencia.

El mayor o menor grado de libertad de elección que tuvieron principal y agente para negociar la transacción bajo la ley 11.170 no fue igual que bajo la ley 13.246. Los mecanismos para realizar el paradigma también difieren en punto a las herramientas que la ley dio a cada parte para negociar la transacción, en diversos momentos. Tal son variables, sus dimensiones e indicadores, (Cazau, 2004). La observación de los aspectos históricos -sociales, políticos y económicos- aportaron los elementos que dan valor para apreciar si la aplicación de las leyes fue eficaz y eficiente.

El Cuadro N° 5 brinda una visión general de las circunstancias más salientes que influyeron en el curso del ambiente institucional y de la transacción ‘arrendamiento rural’ durante los últimos cien años. Las leyes de arriendo rural están puestas sobre la curva de crecimiento del producto bruto interno (P.B.I.), cuyos niveles están determinados en el

margen izquierdo. La línea punteada verde, representa la inflación, cuyos niveles están determinados en el margen derecho. La línea punteada en amarillo exhibe los índices de inflación de medición privada, superiores a los de medición pública. Los hitos marcados con elipse amarilla corresponden a normas específicas, cuya referencia se la encuentra en letras azules. Los hitos rojos son perturbaciones del mercado. Las franjas verticales grafican los cambios políticos.

Cuadro N° 5. Aspectos históricos y políticos del arrendamiento rural.



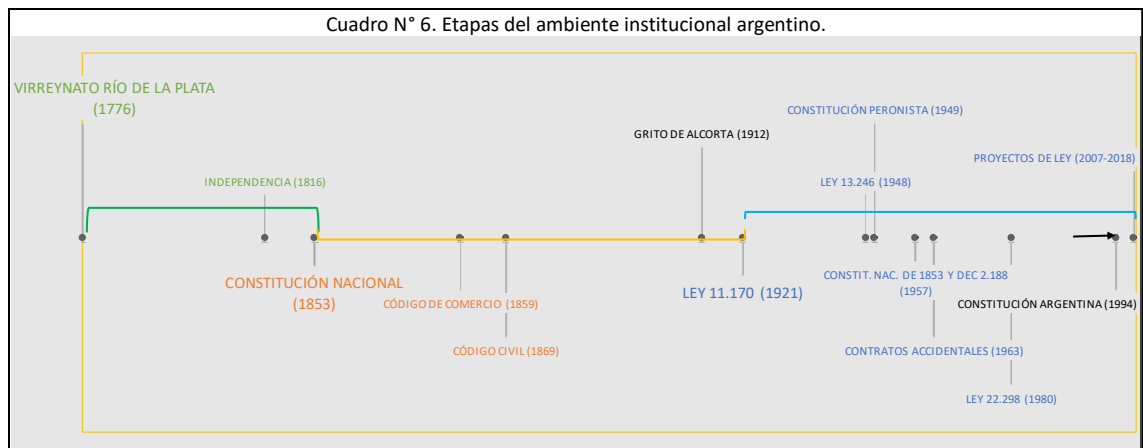
Fuente: PBI de ARKLEMS con más adaptación propia de diversas fuentes.

Los hitos en los que se han observado los paradigmas y las matrices del ambiente institucional corresponden a la Ley 11.170 (1921), a la Ley 13.246 (1948), al Decreto Ley 2.188/57, a la Ley 22.298 (1980).

Las etapas del derecho agrario, a los efectos académicos de su estudio en las ciencias jurídicas, han sido establecidas por los autores con relación a criterios diversos (Vivanco, 1967; Brebbia, 1997; Catalano et. al, 1998; Pastorino, 2009), pero ninguno de ellos contempla parámetros acordes con la teoría del cambio institucional (North, 1990).

Como consecuencia de la metodología utilizada y por los objetivos propios del presente trabajo, la comparación del conjunto ‘paradigma-matriz’ de las leyes especiales de arriendo rural devuelve una visión de conjunto en la cual se disciernen cuándo, cómo y por qué suceden los cambios institucionales. Sin pretender que esta razón sea mejor que las demás utilizadas, constituye sin embargo un criterio homogéneo que habilita a proponer, como aquí se lo hace, la distinción de tres etapas y la posibilidad de estar en tránsito hacia una cuarta.

Sobre dicha base, una primera etapa es determinable desde la creación del Virreinato del Río de La Plata en 1776 hasta la sanción de la Constitución Nacional en 1853 que será llamada aquí MARCO INSTITUCIONAL HISPÁNICO.



Una segunda etapa comenzará con la Constitución Nacional en 1853, y la codificación del derecho privado argentino en los años 1859 y 1869 (código de comercio y código civil, que trajeron normas sobre locación de predios y bienes) hasta la sanción de la primera ley especial en materia de arrendamiento rural, en 1921. A este período institucional lo llamaremos “MARCO INSTITUCIONAL DE LEYES GENERALES”.

La tercera etapa se inicia en 1921 con la sanción de la Ley 11.170 y se extiende has-

ta la actualidad. Dentro de la misma se encuentran la Ley 13.246 y sus modificaciones por el Decreto 2.188/57 y por la Ley 22.298. Llamaremos a esta etapa “MARCO INSTITUCIONAL DE LEYES ESPECIALES DE INTERÉS PRIVADO”.

Si se pone atención a la afirmación de Williamson (1996) en punto a que el ambiente institucional informal experimenta cambios espontáneos cada milenio, el de las reglas formales lo hace en ciclos de hasta un siglo, las gobernanzas cada década y las transaccionales todo el tiempo, esta conceptualización diacrónica del arriendo rural, bien puede advertirse que los cambios formales siguen el patrón dado por la teoría, como que en estos momentos es altamente probable estar a las puertas de un cambio institucional.

## **5.2.- Marco institucional hispánico y Marco institucional de leyes generales.**

En la primera etapa, durante el virreinato, la ley prohibía la explotación de las tierras y recursos, pues se consideraban patrimonio de la corona. Los gobiernos patrios posteriores a 1810 y a la declaración de la independencia en 1816, permitieron la explotación, en un régimen de leyes hispanas y patrias que convivían junto a algunas reglas. No había un marco institucional especial para el arriendo rural<sup>19</sup>. El censo de 1895 advierte sobre la escasa importancia que el arrendamiento rural tenía. La producción fue sensiblemente menor. El paradigma del MARCO INSTITUCIONAL HISPÁNICO lo dominaba la idea de que las riquezas naturales del virreinato pertenecían a la corona. A ello se suma la estrechez de la frontera agrícola material, y la precariedad del comercio.

La segunda etapa histórica es determinada aquí como MARCO INSTITUCIONAL DE LEYES GENERALES (1853-1921). Las normas patrias que conformaron un cuerpo sólido de leyes de la nueva nación recién se reconocen con el establecimiento de la

---

<sup>19</sup> Censo de 1895. Primera Parte. Capítulo II Antecedentes Agrícolas. Pag. XXVI.

Constitución Nacional de 1853, la sanción del código de comercio, en 1859 (originalmente para el Estado de Buenos Aires) y el civil, en 1869.

El año de 1877 fue el primero con excedentes de producción agrícola en Argentina, comenzando, ininterrumpidamente, una actividad de creciente exportación<sup>20</sup>. Es durante esta época que el arriendo rural comenzó a ser un negocio de escala. La expansión del sistema de colonización agrícola en Santa Fe acredita el hecho. En 1860 se registraron 5 colonias; en 1870 crecieron a 36; en 1880 se duplicaron a 74; hacia 1890 se triplicaron con 277 y, finalmente, para 1895 se contaba ya con 365 colonias<sup>21</sup>.

El paradigma estaba constituido por el liberalismo político, social e ideológico.

La matriz normativa no contaba con una ley especial de arriendo rural, sino que los arriendos se concertaban bajo las normas generales del código civil. Dentro de dicha estructura, el ambiente institucional de cualquier contrato de derecho privado se compone sobre una relación jerárquica y funcional de normas, en el siguiente orden:

- (i) Garantías constitucionales de:
  - a. ***inviolabilidad de la propiedad privada*** (art. 17, Const. Nac.),
  - b. ***libertad*** (lo que no está prohibido está permitido -art. 19, Const. Nac.);
- (ii) Normas inderogables (el orden público; la moral y buenas costumbres);
- (iii) Principio de libertad de las partes para darse las reglas del contrato;
- (iv) Normas supletorias: a) ley especial; b) ley general; c) usos y costumbres.

Consecuentemente, la libertad de las partes para contratar (iii) tiene, hacia arriba, un espacio que, por principio, es ilimitado (i), con excepción de los casos en que la ley la

---

<sup>20</sup> Censo de 1895. Primera Parte. Capítulo II Antecedentes Agrícolas. Pag. XXVI.

<sup>21</sup> Id. Pág. XXVII.

limita (ii); y hacia abajo, su carácter de incompleto se integra con las normas supletorias de la ley especial, la ley general y los usos y costumbres (casos de silencio ante una situación no prevista, texto ambiguo, etc.).

Por su parte, las limitaciones de las normas inderogables son excepcionales, respondiendo a los principios constitucionales.

Si hubiese que sintetizar la descripción de esta matriz, la Constitución Nacional y los códigos de fondo del derecho privado vinieron a establecer la funcionalidad dicotómica de aquellas normas, reglas o derechos cuya esencia se encuentra en el ejercicio mismo de ellos (libertad e inviolabilidad patrimonial) y las normas, reglas o derechos que importan límites al ejercicio de los primeros (el orden público, la moral, las buenas costumbres). En dicho esquema, la función de las leyes era supletoria a la voluntad de las partes porque se supone iguales a todos los individuos. La cosa pública era, en aquella época un conjunto de bienes que estaban “fuera del comercio”, en una suerte de categoría residual, en la cual el Estado, si bien era considerado una entidad (art. 33, código civil), no obstante, por ejemplo, no podía ser demandado.

La expansión del arriendo rural fue el modo de gobernanza dado en tal esquema de principios, para administrar las tierras incorporadas al extenderse la frontera agropecuaria como consecuencia de las campañas comandadas por Julio Argentino Roca. El Estado vendió las tierras que quedaron bajo su dominio de hecho y derecho. Para comprender la magnitud económica y social del fenómeno, el sistema de educación pública tuvo como primera fuente de financiamiento el 20% del valor de aquellas ventas<sup>22</sup>. Una vez las tierras en manos privadas, las extensiones necesitaron de administradores locales.

---

<sup>22</sup> Art. 4° de la Ley 1.420.

Esa relación contractual se instrumentó mediante contratos de arriendo para que éstos pudiesen, a su vez, subarrendar parcelas menores. Las condiciones abusivas de negociación se verificaron, principalmente, en el subarriendo. El abuso consistió en imponer una serie de condiciones que, en los hechos, sujetaba a los subarrendatarios a tener que explotar el campo para el dueño, en una relación de dependencia laboral simulada. Esto se explica, por ejemplo, en la condición de obligar al subarrendatario a abastecerse del arrendador en los insumos de la producción, como también a canalizar las distribuciones y ventas de lo producido también por vía del dador de la tierra (Palacio, 2002).

### **5.3.- Etapa de las leyes especiales de arriendo rural.**

Los cambios sociales y legales de construcción del poder político impusieron la necesidad alterar en parte aquella explicada dicotomía '*libertad-limitación*' y '*público-privado*', habiéndose puesto de manifiesto que la pretendida igualdad no era tal en toda su extensión, y allí donde la diferencia de poder entre dos partes de un contrato era patente, se producían abusos en el ejercicio de los derechos. La alteración consistió en que el Estado comenzó a dictar leyes especiales de protección a favor de una de las partes, quitando la materia (por ejemplo, derecho del trabajo, arrendamiento rural) de la órbita de regulación de los códigos de fondo (principalmente el civil y el de comercio) para pasar a establecer regulaciones específicas enderezadas a la protección (Sozzo, 2008). Pero es forzoso distinguir en esta etapa tres subperíodos sucesivos:

- Moderada o media con la Ley 11.170 (1921-1948);
- Intervención profunda con la Ley 13.246 y sus complementos (1948-1957);
- Intervención disminuida por Dec. Ley 2.188 y Ley 22.298 (1957 en adelante)<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Dentro de esta última sub-etapa hay una distinción (Senesi et al., 2016) de las siguientes ventanas de tiempo: (i) 1990/2000; (ii) 2001/2007; (iii) 2008/2015.

### 5.3.1.- Paradigma y matriz de la Ley 11.170.

El cambio institucional instaló un nuevo paradigma centrado en: a) asegurar la estabilidad contractual del arrendatario; b) reconocer el valor de las mejoras introducidas al inmueble; c) declarar la inembargabilidad de los bienes del arrendatario; d) darle al arrendatario la libertad de disponer de lo que producía.

La matriz también fue novedosa. Los pequeños productores, en tanto sujetos protegidos, quedaron identificados mediante la aplicación limitada a arriendos de extensión no mayor a 300 hectáreas (art. 1°). Se introdujo el problema del plazo mínimo contractual, su prórroga y obligación de restitución del predio (arts. 2°, 9°, 11° y 12°) como así también el problema del subarriendo y la cesión (art. 3°). Estas eran asignaciones de derechos de propiedad que la ley hacía a las partes suprimiendo en tal materia a la libre negociación, en protección al arrendatario. Del mismo modo, el registro (art. 4°) y las formas del contrato (art. 5°) fueron concebidas como sistemas de resguardo de derechos en caso de necesidad de cumplimiento forzado (*'enforcement'*) por incumplimiento (*'moral hazard'*). Las mejoras (art. 6°), los casos de cláusulas nulas en la negociación de la transacción (art. 7°) y las obligaciones de las partes (art. 8°) también atienden a costos de transacción y asignación de derechos de propiedad privada, resueltos en la ley a favor del arrendatario.

Podrá preguntarse por qué la sociedad llegó a sancionar tal ley.

Téngase como verdad que el terrateniente, en aquel entonces, tenía el mayor poder de negociación en el arrendamiento rural, como también que tal contrato fue utilizado para generar cuasi-rentas importantes causadas por información asimétrica y criterio



oportunista (Williamson, 1985 aplicado a Palacio, 2002; Blanco 2007). Súmese a lo dicho los desajustes de la economía que llevaron a que las necesidades sociales plasmaran el “Grito de Alcorta” (Barsky, 2014). El terrateniente, además, ocupaba escaños en el Congreso y puestos en la justicia, formando y aplicando las leyes. La sanción de la Ley N° 8.871 -Ley Saenz Peña-, que tuvo lugar en el año 1912 como el “Grito de Alcorta”, cambió esa composición llevando al partido radical al poder y fortaleciendo al partido socialista (Blanco, 2007). Consecuentemente, la clase alta gobernante tuvo que buscar el consenso de las masas en el voto secreto y obligatorio como nuevo modo de acceder al gobierno. Sin dudas, Douglass North hubiese conjugado estos elementos, concluyendo que Ley 11.170 no es tanto una victoria de los oprimidos sobre los opresores, sino más bien el resultado de una negociación de costos y derechos de propiedad, en una composición que resultaba una solución aceptable a las tensiones existentes. Este paradigma fue fundacional en el sistema legal argentino. A guisa de conclusión preliminar, contrariamente a la ineficacia con que ha sido tildada la Ley 11.170 (Palacio, 2002; Blanco, 2007, 2013; Barsky, 2014), instaló la intervención del Estado en la formación del contrato, en protección al arrendatario frente al poder del arrendador y, a juzgar por el uso del contrato, veremos que fue el más eficaz y eficiente de todas las leyes especiales. Póngase entonces al paradigma y a la matriz de la Ley 11.170 a funcionar en la realidad. Según Palacio (2002), a la profunda crisis a fines de los años '20 tras el derrumbe de precios causado por la primera guerra mundial, le siguió la recesión de 1930, lo que provocó que la ganadería se aliara con la agricultura. Esta última se había perfeccionado en los cultivos, habiendo pasado de un mero insumo ganadero a un producto de valor en sí mismo. Esta conjunción de factores llevó a la concepción de un tipo de producción más eficiente, que dio origen a la ‘*estancia mixta pampeana*’. Tal observación

realizada en el trabajo citado es de interés para esta tesis, en razón que va más allá del clásico debate en defensa de los propietarios o de los arrendatarios, pues el autor se pregunta si las leyes restrictivas 11.170 (y luego la 13.246) no coartaron la posibilidad de un desarrollo de un modelo de explotación de estancia mixta, que hubiese sido la respuesta espontánea por la adecuación de la producción a sus circunstancias.

### **5.3.2.- Paradigma y matriz de la Ley 13.246.**

*“... Los discursos instituyen, ordenan, organizan nuestra interpretación de los conocimientos y de la sociedad e incorporan, además, opiniones, valores, ideologías. ...” (Rojo, 1997).*

La revolución de los coroneles en 1943 dio por tierra con el plan de Federico Pinedo, ministro de Hacienda, quien había visto en el agro la rueda de la economía argentina en un esquema de libre comercio aliado con los Estados Unidos de Norteamérica (Girbal-Blacha, 2016). Sin embargo, las leyes especiales de arrendamiento mediante las cuales el Estado intervino para limitar el poder de la voluntad del arrendador, no fue un fenómeno aislado. A la par que el peronismo instauró en Argentina un sistema de intervención contractual para el arriendo rural, se verificaron profundos cambios en la región con la reforma agraria de México, el esquema de colonias paulistas de Brasil, y los inquilinos de Chile (Palacio, 2002). Perón creó en 1944 el estatuto del peón rural junto a la formulación de una política explícita de agresión a todo tipo de propiedad terrateniente que pudiesen ser interpretados con fines de mera renta (Girbal-Blacha, 2016). En esta etapa de diez años se introdujeron costos *ex post* por la judicialización de planteos de prórrogas, negativas a desalojos, retención, remisión y reajustes de precio del arriendo, reembolsos de costos por mejoras, y derechos de sucesores (Blanco, 2013).

Por su parte, la matriz que construyó la Ley 13.246, al declararse íntegramente “*de*

*orden público*” eliminando como frontera de su aplicación los arrendamientos de más de 300 hectáreas, invirtió el sistema que se basaba en la libertad de contratación. Por efecto de haber eliminado tal parámetro de aplicación, todos los arrendamientos rurales quedaron alcanzados por la ley, y así pasó a valer la supresión total del principio de libertad contractual, a partir del art. 1° *in fine*, que declaraba “... *carentes de todo valor cualesquiera cláusulas o pactos en contrario o actos realizados en fraude a la misma*”.

El paradigma de protección al obrero campesino se profundizó en su máximo grado con la reforma constitucional de 1949, la que substituyó la inviolabilidad de la propiedad privada (art. 17; Const. 1853) por la propiedad privada con función social (art. 38; Const. 1949) aspirando al acceso de los labradores a la propiedad de la tierra y a la finalización del uso rentístico de los terratenientes.

#### **5.3.2.1. El paradigma en la reforma constitucional de 1949.**

El artículo 17 de la Constitución de 1853 decía en su origen: “*La propiedad es inviolable y ningún habitante de la Confederación puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley ...*”. La subcomisión cuarta de la Comisión Revisora de la Convención Nacional Constituyente recibió diversos proyectos que contemplaron la reforma del artículo 17. El de presidencia<sup>24</sup> fue formulado en los siguientes términos: “*La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, la misma estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad general. Asimismo se adoptarán las medidas necesarias para la extinción de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en*

---

<sup>24</sup> Domingo A. Mercante, Mario M. Goizueta, Bernardino Hipólito Garaguso, Héctor J. Cámpora, José Gregorio Espejo, Antel J. Miel Asquia, José Emilio Visca, Raúl Antonio Mende, Lorenzo Obdulio Rivarola e Hilario F. Salvo.

*explotación; para la creación de nuevos centros de población en las tierras y aguas que les sean indispensables para el fomento agricolaganadero ...*”. Finalmente, el artículo 17 pasó a ser el artículo 38 de la Constitución Nacional de 1949, que quedó redactado, con modificaciones respecto al proyecto recién citado, con el siguiente texto: *“La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. Incumbe al Estado fiscalizar la distribución y la utilización del campo e intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su rendimiento en interés de la comunidad, y procurar a cada labriego o familia labriega la posibilidad de convertirse en propietario de la tierra que cultiva.”*. Junto al citado artículo debe leerse el artículo 39 que prescribía: *“El capital debe estar al servicio de la economía nacional y tener como principal objeto el bienestar social. Sus diversas formas de explotación no pueden contrariar los fines de beneficio común del pueblo argentino.”*; y así también el artículo 40: *“La organización de la riqueza y su explotación tienen por fin el bienestar del pueblo, dentro de un orden económico conforme a los principios de la justicia social. El Estado, mediante una ley, podrá intervenir en la economía y monopolizar determinada actividad, en salvaguardia de los intereses generales y dentro de los límites fijados por los derechos fundamentales asegurados en esta Constitución. ...”*.

El Presidente de la Nación abrió las sesiones de la Convención Constituyente con un mensaje que transcribimos en algunos pasajes para comprender la profundidad del paradigma legal que estudiamos. Así: *“... Las fuerzas armadas de la nación, intérpretes del clamor del pueblo, sin rehuir la responsabilidad que asumían ante el pueblo mismo y ante la historia, el 4 de junio de 1943 derribaron cuanto significaba una renuncia y la verdadera libertad, a la auténtica fraternidad entre los argentinos ...”*

*“... Desde entonces la justicia social que el pueblo anhelaba comenzó a lucir en todo su esplendor. Paulatinamente llega a todos los rincones de la patria y sólo los retrógrados y malvados se oponen al bienestar de quienes antes tenían todas las obligaciones y se les negaban todos los derechos. Afirmada la personalidad humana del ciudadano anónimo, aventada la dominación que fuerzas ajenas a las de la soberanía de nuestra patria ejercían sobre la primera de nuestras fuentes de riqueza, es decir, sobre nuestros trabajadores y sobre nuestra economía; revelada de nuevo el ansia popular de vivir una vida libre y propia se patentizó en las urnas el deseo de terminar para siempre y el afán de evitar el retorno de las malas prácticas y de los malos ejemplos que impedían el normal desarrollo de la vida argentina por cauces de legalidad y de concordia ...”*

*“... Con las reformas proyectadas por el Partido Peronista, la Constitución adquiere la consistencia de que hoy está necesitada. Hemos rasgado el viejo papelerío declamatorio que el siglo pasado nos transmitió...”*

*“... Nuestra preocupación no es tan sólo crear un ambiente favorable para que los más capaces o mejor dotados labren su prosperidad, sino procurar el bienestar de todos. Junto al arado, sobre la tierra, en los talleres y en las fábricas, en el templo del trabajo, donde quiera que veamos al individuo que forma esa masa, al descamisado, que identifica entre nosotros nuestra orgullosa comprensión de los acontecimientos de este siglo, se halla hoy también el Estado. El Estado argentino de hoy tiene puestas en él su atención y preocupación.”.*

#### **5.3.2.2.- La matriz de la Ley 13.246 en 1948.**

La matriz de la ley puede describirse de la siguiente manera:

- A. Supremacía del *orden público*, extendido a la totalidad de la ley.
- B. *Nulidad* de cualquier disposición contraria a la ley.
- C. La advertencia que *cualquier cláusula contraria a la ley* sería un *fraude*.
- D. La *irrenunciabilidad de los beneficios* de la ley a favor del arrendatario.
- E. La *incertidumbre del precio*, como consecuencia de las múltiples circunstancias que habilitaban su revisión, remisión y retención por parte o a petición del arrendatario, combinado con la creación de créditos económicos y los privilegios para que fueran detraídos del valor de arriendo.
- F. El *plazo* del contrato, concebido *como un espacio de poder* de negociación de las partes, y despegado del cuidado de los recursos naturales.
- G. La creación de *órganos cuasi-judiciales* en la esfera del Poder Ejecutivo para dirimir conflictos entre las partes.

Los tópicos A, B, C y D, sintetizan un modo de asignación de derechos quitándolos de la mesa de negociación.

### 5.3.2.3.- Orden público, nulidad e irrenunciabilidad de derechos.

Definitivamente no es de buena técnica legislativa declarar de orden público a la totalidad de las disposiciones de una ley regulatoria de un contrato, puesto que altera su función natural de suplir la voluntad de las partes por silencio o ambigüedad. Compartimos la opinión de Gilleta (2002) acerca del orden público en la Ley 13.246, empezando por decir que se trata de un concepto de contenido indeterminado que la mayoría de los juristas aun hoy intentan definir. Cuando una regla aislada se considera ‘*de orden público*’, cualquier forma de contravención vicia de nulidad al acto, privándolo de sus efectos naturales. Consecuentemente, el considerar que la totalidad de las reglas de una

ley tienen tal atributo y consecuencias, constituye una técnica legislativa errada.

La nulidad, en cambio, es una institución con esencia específica que, al igual que acabamos de describir para el orden público, sanciona al acto viciado privándolo de sus efectos naturales, total o parcialmente. Por ejemplo, si el arrendatario se obligó a comercializar su producido por una empresa señalada por el arrendatario (art. 7º, Ley 13.246), habría nulidad parcial afectando exclusivamente al aspecto específico viciado (obligar al arrendatario a dar sus productos a una empresa señalada por el arrendador). En otros casos la nulidad es total, cuando afecta a todo el contrato (por ejemplo, el subarriendo del artículo 7º). Esta institución es ya -desde la técnica legislativa- suficiente herramienta para la protección pretendida por la ley, restableciendo situaciones de quiebre de equidad, donde el legislador lo supone.

La irrenunciabilidad, por su parte, impide que el débil renuncie a sus derechos al momento de contratar. Por ejemplo, la renuncia a los derechos de remisión, retención o revisión del precio (entre otros beneficios que la ley otorgaba al arrendatario), no podían pactarse en ninguna cláusula del contrato.

#### **5.3.2.4.- Intervención en el precio y el plazo. Órganos de aplicación.**

La Ley 13.246 alteró las obligaciones principales del arrendatario para con el arrendador, a saber: el pago del precio y el deber de restitución en tiempo de la tierra. Bajo la forma de derechos del arrendatario, éste podía computar créditos a su favor para luego liquidarlos compensándolos mediante la retención, remisión (rebaja) o revisión (modificación) del precio. La matriz legal también otorgó al arrendatario una amplia discrecionalidad para manipular oportunamente el tiempo en el cual debía su obligación de restituir la cosa. Precio y plazo son un conjunto, de manera que, si un arrendatario tiene

derecho legal al uso por un precio menor al de mercado, intentará que su obligación de restitución se prolongue sin que le sea exigible, o, aun a sabiendas que le es exigible, proponiendo fórmulas a tribunales cuyo tratamiento, en sí mismo, extenderá en los hechos su derecho de uso.

Para efectivizar tales derechos, la matriz legal introdujo órganos de solución de conflictos dentro de la esfera del Poder Ejecutivo (art. 46, Ley 13.246), acercándose al arrendatario y alejando a éste del Poder Judicial. La ley, lejos de haber propiciado un sistema de solución de conflictos, generó una exacerbación del ‘criterio oportunista’, mientras que los dueños intentaban nuevas estrategias judiciales para contrarrestarlos en la esperanza de recuperar sus campos. Los subarriendos prohibidos, las ventas no notificadas al arrendatario, el hecho consumado de ser productor directo de la tierra, las consignaciones de precios, las liquidaciones por mejoras, etc. El trabajo de Blanco (2013) da cuenta detallada de casos judiciales acaecidos, como así también los organismos instaurados, y su funcionamiento. El tema excede a este trabajo, pero es necesario afirmar que el aparato de este sistema de administración de justicia estaba dotado de procedimientos desalentadores.

Repasando los ejes principales de la transacción en la matriz se puede afirmar:

**Precio:** El precio, prestación esencial de cualquier contrato de cambio, fue intervenido por la ley afectando a la retribución misma, aun cuando estuviese pactada.:

- podía ser revisado abiertamente por el Poder Ejecutivo (arts. 5° y 30°);
- podía ser revisado a instancia de parte por las Cámaras Paritarias (art. 5°);
- podía ser disminuido o perdonado al arrendatario por pérdidas no asegurables que se compensaban con cosechas anteriores dentro del plazo del mismo contrato, pudiendo el arrendatario retener cautelarmente el precio hasta tanto fuera determinado por la justicia (art. 6°);
- el arrendatario podía retener el precio del laboreo necesario para restituir las



condiciones de explotación de haber sufrido el suelo erosión, degradación o agotamiento (art. 8°);

- el arrendatario podía retener el precio por mejoras hasta el 20% del valor del inmueble (arts. 10° y 12°).
- el arrendatario podía hacer valer derecho a mejoras (casa habitación, cerco perimetral, aguadas, galpones y plantaciones), pidiéndolas o haciéndolas para detraerlas del precio, según dispusiera.

**Plazo:** la ley no regula el plazo con relación al uso del suelo, sino como derechos privados de propiedad sobre la tierra y su uso, para dar estabilidad al arrendatario. De allí el sistema de prórrogas, el sistema de interpretación de plazos mínimos, y las disposiciones transitorias, a partir del artículo 50°, que hacían operativa la ley retroactivamente a los contratos que estaban vigentes en dicho momento, contra el principio de irretroactividad que traía el art. 3° del código civil de Vélez Sarfield. El plazo de los arrendamientos fue afectado a favor del arrendatario por muchas leyes posteriores que complementaron a la ley 13.246 (Blanco, 2013).

**Efectos de las regulaciones sobre precio y plazo:** En el apartado 4 se refirió cómo opera la ley cuando interviene limitando la libre voluntad de los individuos, dentro de un paradigma en el cual la ley dejó de ser supletoria para ser imperativa.

Aquel modelo resulta aplicable para comprender la situación de negociación bajo la Ley 13.246. Según Hart y Holmström (1986) cuando las partes no pueden medir costos de negociación, éstas acuerdan diferir en el tiempo su determinación mediante la asignación de derechos. Del tal modo operó la Ley 13.246, interponiéndose como si fuese una parte en la negociación, en favor del arrendatario. Tanto el precio como el plazo de devolución del inmueble arrendado (su valor no percibido) pasaron a ser una suerte de ‘derecho de opción’ del arrendatario, de modo que su concreción dependía de la lealtad

y buena fe de su conducta en la ejecución de lo pactado.

Las asignaciones de propiedad no solamente fueron diferidas por la ley, sino que las condiciones en las que se hacían operativas permitían al arrendatario a modificar ex post el precio, tanto de manera directa como por la vía de la inclusión de costos no pactados, o alterando el alea del pago, o en el riesgo, resultando tales intervenciones, todas favorables al arrendatario.

### **5.3.3.- Paradigma y matriz del Decreto Ley 2.188/57 y de la ley 22.298.**

La tercera subetapa del MARCO INSTITUCIONAL DE LEYES ESPECIALES DE INTERÉS PRIVADO comenzó en el año 1957 con la emisión del Decreto 2.188/57. Los considerandos de la norma son expresión poco común. Declara que los casos de aplicación de la ley 13.246 “... *han impedido, de manera decisiva, el armónico desenvolvimiento de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios del agro, con el consiguiente perjuicio para la economía del país...*” (sic).

Tanto el Decreto Ley 2.188/57 como la Ley 22.298 eliminaron en gran medida los derechos exclusivos del arrendatario creados por la Ley 13.246, como así también el sistema cuasi judicial de cámaras regionales paritarias. Al mismo tiempo, la reforma constitucional del año 1949 fue dejada sin efecto, restituyendo el texto de 1853.

Sin embargo, una sucesión de normas dictadas entre los años 1958 y 1968 prorrogó los plazos de los contratos, impidió desalojos y arbitró en el precio para contener casos de declarada emergencia, postergando notoriamente los derechos de los dueños de la tierra. Tampoco se permitió a los terratenientes reformular el precio de los contratos ante la inflación desatada (ahora a la inversa por la aplicación de la doctrina nominalista de las obligaciones contractuales). Los dueños de los predios fueron, durante décadas,

obligados a percibir el precio nominal pactado, que terminaba siendo irrisorio.

En cuanto a la matriz, hubo un gran cercenamiento de la asignación de derechos a favor del arrendatario y de costos impuestos al arrendador<sup>25</sup>. Conceptualmente se pueden apuntar los siguientes cambios:

Orden público, nulidad y derechos irrenunciables: El artículo 1° mantuvo el esquema de profunda intervención al conservar los institutos del “orden público” y la nulidad (dos aspectos de una misma herramienta). Mantuvo a los beneficios dados por la ley al arrendatario como “irrenunciables”.

Plazo: Originalmente el contrato de plazo mínimo y obligatorio de 5 años con opción a 3 años más se bajó a 3 años. Se conservó el mecanismo de considerar a los contratos sucesivos como uno solo, teniendo derecho el arrendatario a interpretar haber celebrado un contrato por el plazo mínimo.

---

<sup>25</sup> Específicamente, se modificaron los derechos de la propiedad en lo siguiente: 1) Se derogó la posibilidad que el arrendatario de un destino diferente a la tierra, de hasta 30% (art. 9°). 2) Se derogó la obligación del arrendador de hacer mejoras hasta 20% del valor del inmueble -casa habitación, cerco perimetral-, con facultad de hacerlas el arrendatario reteniendo el valor del arrendamiento (art. 10°). 3) Se derogó la facultad del arrendatario a levantar otras mejoras -aguadas, galpones y plantaciones- hasta un 20% del valor fiscal del predio y ser indemnizado por el arrendador (art. 12°). 4) Se derogó el crédito por los artículos mencionados y el derecho de preferencia del arrendatario por la totalidad de las mejoras introducidas, aun sobre el acreedor hipotecario (art. 12°). 5) Se derogó la instauración de crédito del Bco. Nación para las mejoras mencionadas (art. 13°). Se derogó la facultad del Estado para resolver substituir las mejoras de los arts. 10 y 11 o eximir las (art. 14°). 6) Se eliminó el derecho de los arrendatarios plurales a mantener individualmente sus derechos, cuando hay división geográfica en parcelas (elimina la solidaridad de la parte arrendataria). 7) Se quitó el derecho del arrendatario a la retención del inmueble cuando el arrendador no contribuyó a combatir las plagas y malezas (art. 19°). 8) Se quitó al arrendatario la reconducción tácita del contrato, el derecho a un año para el desalojo si el aviso de no renovación se hacía luego del vencimiento, pero dentro de los 30 días subsiguientes. En este caso, tampoco las garantías se renovaban (art. 20°). 9) Se quitaron los derechos a los sucesores del aparcero para continuar el contrato extinguido por causa de muerte (art. 27°). 10) El sistema de fijación de precio y disponibilidad de frutos cambió radicalmente de uno de intervención del Estado para la revisión, por el de libertad de fijación de valores (arts. 30° y 31°). 11) Se incluyó el contrato accidental dentro de las excepciones a la aplicación de la ley, con lo cual se alteró la totalidad del sistema de plazos. 12) El anterior sistema de registro imponía cargas a los funcionarios judiciales penándolos con falta disciplinaria grave si no informaban el registro al ministerio en 15 días; asimismo, se derogó la culpa del arrendador por los daños que cause la falta de registro al arrendatario (art. 40°). Se derogó la prórroga de los contratos dispuesta por la ley como disposición transitoria (artículos 50°, 51°, 52°, 53° y 54°).

Precio: Se eliminó la intervención del Estado en la revisión del precio de arrendamiento por costos respecto de la venta<sup>26</sup> y la remisión por pérdida de cosecha<sup>27</sup>.

Subarriendo y cesión: Se morigeró, con anuencia del arrendador (art. 7°) la prohibición del subarriendo. En caso de muerte o incapacidad, continuaban los sucesores.

Recursos naturales: El artículo más importante sobre preservación de recursos naturales es el artículo 8°, donde se constata: a) que se eliminó del concepto de *explotación irracional* la causal de ‘*degradación*’, conservando las de ‘*erosión*’ y ‘*agotamiento*’; b) que se derogó la potestad del Ministerio de fijar condiciones técnicas para la continuación del contrato<sup>28</sup>.

Organismos de aplicación: Con relación a organismos especiales de aplicación, se eliminaron las cámaras regionales paritarias de conciliación y arbitraje obligatorio. La norma incluía la regulación general del procedimiento en sede administrativa. Con ello también se derogaron las competencias de las cámaras regionales, el procedimiento ante las cámaras regionales, el sistema del control judicial al procedimiento ante las cámaras regionales (arts. 46°, 47°, 48° y 49°). Todo fue substituido por el fuero civil ordinario.

Por su lado se mantuvieron -con leves modificaciones- otras disposiciones, a saber:

1) El sistema de inembargabilidad de bienes determinados por la ley, con excepción del derecho de quienes sean vendedores de tales bienes. Se excluyó del derecho de inembargabilidad a las sociedades de capital. Hoy el beneficio técnicamente alcanza a los fideicomisos y a todas las organizaciones asociativas como cooperativas, mutuales, etc

---

<sup>26</sup> El art. 5° de la ley 13.246 concebía al precio justo como la comparación del costo de producción con los precios que se obtuvieran en la venta. La norma no era clara, pero supone que se aplica cuando el valor de mercado es menor por circunstancias regionales. El costo de medición era muy alto.

<sup>27</sup> El art. 6 de la ley 13.246 disponía que las pérdidas se compensaban con las ganancias de cosechas anteriores dentro del plazo contractual, con un sistema de “remisión cautelar” al que se hacía lugar por mera presentación a la cámara de conciliación, a las resultas de la decisión final de la autoridad.

<sup>28</sup> El arrendatario podía hacer tales labores a costa del propietario manteniendo el contrato, descontando el valor de los trabajos. Si tales labores interrumpían el uso para la explotación, operaba una reducción de precio o remisión total o parcial.

(art. 15°). **2)** Se mantiene la protección al arrendatario declarando la nulidad de determinadas cláusulas en las que el arrendador no podrá imponer condiciones de forma fraudulenta en el uso de un arrendamiento que encubra relación de dependencia. En la reforma quedaron exceptuadas las sementeras (art. 17°). **3)** Las obligaciones de las partes se mantienen iguales que las originales, con excepción del deber de forestación del arrendador (art. 18°). **4)** Las causas de rescisión son las mismas que la ley original. La reforma agregó el derecho a indemnización por daños y perjuicios a favor del arrendador cuando la explotación del suelo distinta a la convenida, la omisión de laboreos para atacar plagas y la omisión del deber de conservar los bienes (art. 19°). **5)** La caracterización y funcionamiento supletorio del contrato de aparcería no se modificó, a la vez que se adecuó la remisión quitando las normas derogadas (arts. 21° y 22°). **6)** Se mantiene la prohibición de convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero (art. 31°). **7)** Formas del contrato y sistema de registro: esencialmente, ambos sistemas pasaron a ser facultativos.

En síntesis, las modificaciones introducidas en los años 1957 y 1980 no cambiaron el paradigma de la ley, con excepción a la jerarquía de protección a la propiedad privada que volvió al sistema del artículo 17 de la Constitución Nacional. No obstante, las modificaciones devolvieron un amplio espacio de negociación entre las partes. Esta es la ley vigente.

#### **5.3.3.1.- La inflación de los '60/'70.**

El esquema de la ley 13.246 resultó ser muy poco flexible ante una perturbación como el fenómeno de la inflación generalizada en la economía argentina, de los años

‘60/’70, episodio inscripto en un cambio mundial<sup>29-30</sup>.

La inflación se introdujo en Argentina desde 1948 hasta nuestros días. “*El aumento de los costos laborales, el proteccionismo frente a mercados internos limitados, la expansión del gasto público y la emisión monetaria fueron los cuatro factores que pusieron en marcha la inflación en los cuarenta. A partir de entonces apareció el característico efecto inercial para sostenerla y hacerla endémica. Perón reaccionó instrumentando controles de precios y de cambios, congeló alquileres y arrendamientos y sancionó una legislación para perseguir a comerciantes y empresarios a quienes se les adjudicaba la responsabilidad de aumentar los precios y provocar inflación.*” (Solanet, 2015).

Entonces, regía el sistema monetario nominalista, lo que significaba que la obligación de pagar el precio de un bien o servicio se cancelaba dando la misma cantidad de moneda pactada, con independencia que el precio del bien o servicio se alterase al momento del pago por efecto del plazo. La cuestión fue masivamente judicializada. Los deudores pretendían pagar su obligación nominal y los acreedores el valor actualizado. El resultado fue la reforma del código civil por la ley 17.711, sancionada el 22.04.1968, que incorporó el reconocimiento de los jueces al derecho de los acreedores a cobrar el valor real de los bienes y servicios al momento del efectivo pago, por juzgar imprevisible el fin del sistema nominalista monetario en la economía real. Esto se llamó, en Argentina, “*teoría de la imprevisión*”. Pero como el régimen del arrendamiento rural es especial y separado del código civil, la teoría de la imprevisión (válida para los arrendamientos urbanos) no se aplicó del mismo modo a la ley especial de arrendamiento rural. Así los tomadores de tierra siguieron durante una década más resistiendo la apli-

<sup>29</sup> La crisis inflacionaria de los años ‘60 y ‘70 fue concomitante con la finalización del pacto de Breton Woods, y la salida de la convertibilidad del patrón oro que Richard Nixon declaró en el año 1971.

<sup>30</sup> Para un estudio más profundo, véase Hetzel, Robert L.: “*The Monetary Policy of the Federal Reserve: A History*”. Cambridge: Cambridge University Press, 2008.

cación de la teoría de la imprevisión frente a los tribunales. La reforma a la ley 13.246 por la ley 22.298 ocurrió recién el 06.10.1980.

### **5.3.3.2.- Globalización, apertura y tecnología en los '80 y '90.**

La siembra directa, la informática y el avance industrial de la maquinaria agrícola han hecho que el hombre de campo haya aprehendido modos empresariales más organizados para su actividad. Por ejemplo, la bancarización y los estándares contables son imprescindibles para acceder al crédito, y es una realidad que quienes no se adecuen a los circuitos formales de negociación, serán relegados a circuitos informales, de por sí desprotegidos y cada vez más limitados.

Hoy, un productor, a grandes rasgos, debe: a) tener su CUIT y acceso a un sistema de Servicios Administrativos con Clave Fiscal; b) estar registrado en su actividad principal -por ej.: cultivo de cereales-; c) cumplir con las declaraciones juradas correspondientes a: i) tipo de cultivo, ii) superficie sembrada, iii) existencia de granos almacenados en campo propio o de terceros, iv) informar el N° de certificado de depósito, v) informar las coordenadas GPS de los campos en donde se encuentran almacenados los cereales; vi) informar N° de factura de la compra de los silo-bolsas, como así también la fecha, empresa proveedora y cantidad de las mismas; entre otras exigencias. El incumplimiento de lo mencionado llevará a no poder emitir la carta de porte para transportar el grano a destino, ni podrá para solicitar el Código de Trazabilidad de Granos (CTG) -de corresponder- sin poder registrar contratos y operaciones. Además, será pasible de las sanciones previstas por la Ley 11.683<sup>31</sup>.

A la par, las formas híbridas de gobernanza se adecuaron durante la década de 1990

---

<sup>31</sup> Ley de procedimientos fiscal.

a los estándares internacionales de contratación, y muchos contratos atípicos, pasaron a ser típicos<sup>32</sup>. La homologación de los estándares nacionales con las formas internacionales resulta imprescindible para el comercio internacional.

La siembra directa y la aprobación de la soja RR constituyeron un hito de expansión comprobada ya en los años '90, junto a lo cual la capacidad ociosa de la nueva maquinaria hizo que determinados laboreos pasaran a ser fases de marcada especialización del trabajo. Como consecuencia de ello, el arriendo volvió a ganar el protagonismo de niveles históricos. La matriz de la antigua Ley 13.246, “flexibilizada” por la ley 22.298, constituyó un ambiente institucional sin intervenciones por parte del Estado.

### **5.3.3.3.- El alza de precios de *commodities* y los *pools* de siembra.**

Las altas cotizaciones de los *commodities*, comparadas con los valores históricos de la renta de la tierra, formaron, al inicio de la recuperación posterior a la crisis 2001, un espacio propicio y confortable de negociación de los contratos. El mayor rendimiento por hectárea combinado con una mayor cotización del grano llevó a un alza sostenida en el valor comercial de la tierra y de su renta. El productor arrendatario mediano, en ese escenario alcista, era indiferente al mayor valor del arriendo, en tanto se pagara con el mayor rendimiento de la actividad, en cada campaña sucesiva<sup>33</sup>.

La actividad agrícola también se expandió geográficamente, hacia suelos menos productivos. Para la zona núcleo, esa curva de rendimientos crecientes se mantuvo constante hasta el año 2008, momento en el cual comenzó a decrecer, hasta pronunciarse en

---

<sup>32</sup> Como es el caso del fideicomiso, regulado entonces por la ley 24.441 (hoy por el código civil y comercial de la nación) que fue utilizado principalmente como instrumento para canalizar la inversión de capitales en los *Pools* de siembra.

<sup>33</sup> Además, por lo dicho en la nota anterior, es verosímil pensar que el productor haya tenido en sus cálculos una apropiación de parte de la renta en la pasada campaña, que lo lleva a “reinvertir” esa ganancia, extraordinaria en su conciencia en la próxima campaña; y así asumirla como un costo diferido.



2013 y 2014 (Calcaterra, 2015). En 2008 se llegó al punto de rendimientos máximos para la época, con la incorporación tomando en cuenta las grandes áreas cultivadas por los *Pools*, y el resto de los actores que se sumaron al elenco de arrendatarios (AcA, ChE y AgE). Pero la desaceleración fue más pronunciada por la confluencia de tres hechos perturbadores en el escenario: i) la baja sostenida en el valor de los commodities<sup>34</sup>, ii) el aumento de la carga de impuestos y retenciones, y iii) normas que limitaron la actividad misma (Senesi et al., 2016).

Desde los años 80 y 90, los precios de arriendo subieron paulatinamente hasta el año 2011 y 2012 (Calcaterra, 2015). El alza respondía a un mayor rendimiento, consecuencia de la aplicación de más y mejores insumos, mejor tecnología, y también prácticas más avanzadas. El diferencial de resultados, en un primer momento, fue apropiado por los arrendatarios, pero la puja entre ellos –y en esa época con la presencia de grandes *Pools* de siembra- sostuvo la tendencia al alza del valor del uso de la tierra, y así los propietarios comenzaron a percibir una mayor proporción del resultado de mejores rendimientos.

La escala de los *Pools* generó otro modo de transacción locativa. Muchos agentes económicos se volcaron a actividades agropecuarias, o bien los productores expandieron la actividad que ya tenían sobre campos propios, habiendo llamado la atención que se hayan verificado más casos de integración horizontal y coordinación de formas híbridas de gobernanza, antes que casos de integración vertical (Senesi et al., 2016).

De todos modos, los *Pools*, vinieron a probar el agotamiento del paradigma de la ley 13.246, posicionándose como la parte más poderosa frente a terratenientes de menor

---

<sup>34</sup> Tomamos como parámetro al valor de la soja, puesto que también es el parámetro utilizado en Calcaterra (2015) para atribuir el valor del arrendamiento rural.

escala económica que ellos, siendo los productores, por sobre los propietarios, quienes fijaban las condiciones de contratación.

La primera perturbación en tal escenario fue el cambio, paulatinamente desfavorable, de las condiciones económicas. Consecuencia de ello, los resultados fueron menores, y los valores de arriendo cayeron. Siguió una retracción de la pretensión por parte de los propietarios a percibir altos valores. Los ‘propietarios ausentes’ dejaron de pactar precios variables sobre la producción, volviendo al sistema de renta fija.

#### **5.3.3.4.- Cambios normativos de los '90 y 2000.**

En 1994 se modificó la Constitución de la Nación Argentina con la introducción del derecho ambiental y el cuidado de los recursos naturales dentro de los derechos y garantías que consagra (art. 41). Sumado a ello, la Constitución habilita el amparo, tanto simple como también la ‘acción de clase’<sup>35</sup> con referencia específica a los derechos y garantías ambientales (art. 42). El cambio no es menor por cuanto se trata de un derecho operativo y no programático<sup>36</sup>. El tema se aborda expresamente en uno solo de los proyectos de modificación a la ley 13.246, y en menor grado en algunos pocos. No obstante, esta aparición permite empezar a pensar que el cambio institucional vendrá dado por el reconocimiento de esta materia.

Desde 1994 a esta parte, se ha extendido el uso del contrato de fideicomiso como

---

<sup>35</sup> Las acciones de clase son demandas judiciales que se instauran por organizaciones que representan los intereses colectivos, de modo que los individuos que demuestren ser beneficiarios por pertenecer a la categoría protegida por la ley (consumidor de un banco, por ejemplo, o el residente en una zona víctima ambiental), sean tenidos como parte demandada y reciban el resarcimiento condenatorio que establezca la justicia.

<sup>36</sup> La constitución, en tanto ley de la que todas las demás normas dependen, suele contener normas con derechos que luego otras de inferior jerarquía reglamentan en su ejercicio. A ello se le llama “normas programáticas”. Cuando la constitución consagra un derecho que toma vigencia inmediata, se lo denomina “normas operativas”.

una nueva herramienta de organización. El fideicomiso se ubica en un espacio intermedio entre los contratos de sociedad (esencialmente contratos de organización) y los contratos de cambio (mandato, compraventa, locación, etc.). Por eso, al permitir constituir nuevas formas mixtas, se advertirán elementos propios de las formas híbridas, como también de la integración vertical. Desde el mes de agosto de 2015 rige el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. No innovó en materia de arrendamientos rurales, pero hace suya, definitivamente, la figura del fideicomiso, junto a las formas de contratación empresarias. En paralelo, el nuevo código trae novedades muy importantes respecto a los derechos reales. Éstos se aplican a la tierra, y de allí su posible influencia en los esquemas de arriendo rural, puesto que, a partir de su sanción, se podrá desacoplar la propiedad del suelo, propiamente dicha, con la de su superficie, su espacio aéreo y su espacio subterráneo. Las mencionadas nuevas instituciones del marco normativo son condiciones de apertura a nuevas formas de concebir el negocio agropecuario, en razón que los actores podrán estructurar sus transacciones sobre una base normativa mayor.

#### **5.4.- Paradigma y matriz de 14 proyectos legislativos.**

Que existan catorce proyectos de modificación a la ley de arriendo rural entre los años 2007 y 2014 es, en sí, un fenómeno digno de atención.

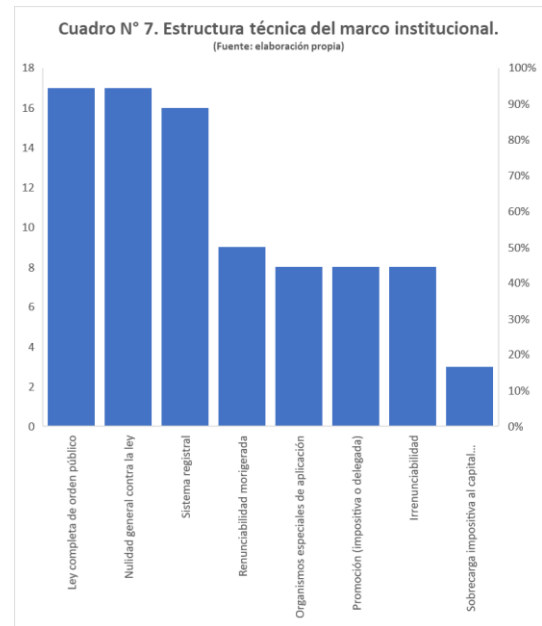
Por un lado, el análisis es comparativo de la *estructura del paradigma* legal, referido a: (i) la técnica de declarar ‘de orden público’ a la ley; (ii) las nulidades absolutas; (iii) la irrenunciabilidad de los beneficios al arrendatario; (iv) otras normas tuitivas de derechos a una parte débil.

Por otro lado, se compararon las materias objeto de regulación en la ley original, en la ley vigente y en los proyectos de modificación. Para tal fin, en este trabajo se estable-

cen dos categorías básicas de materias, según que atiendan: (i) a las partes del contrato - arrendador o arrendatario-; (ii) a cuestiones ambientales; (iii) al tratamiento de la información. El análisis mide la cantidad de disposiciones tuitivas estableciendo una proporción.

### Estructura del paradigma.

Absolutamente todos los proyectos conservan la errada técnica de declarar a la totalidad de la ley como “de orden público”. También todos los proyectos, al igual que las leyes antecedentes, declaran la nulidad genérica de cualquier disposición de voluntad de las partes que contradiga a la ley. Solamente la irrenunciabilidad de los beneficios del arrendatario se advierte un leve cambio: si



bien los 14 proyectos la mantienen, solamente 5 lo hacen de un modo absoluto y 9 morigeran la renunciabilidad haciéndola operativa recién cuando el derecho a renunciar esté en condiciones de ser ejercido, lo que es una técnica de protección que impide la predisposición de la renuncia a los derechos.

Aún 3 proyectos de ley reiteran la propuesta de instaurar organismos de solución de controversias especiales y no judiciales, sino administrativos, volviendo atrás las modificaciones del DL 2.188/57 y la ley 22.298 (4976 D de 2007, ARI+PS; 1208 D, SPUP+SUR+LDS de 2011; 771 D, UCR+PS de 2012). Para la aplicación de la ley, la mitad de los proyectos (7) prevén organismos administrativos especiales, y 13 proyectos prevén sistemas de registro del contrato (salvo el proyecto 1407 D de 2010 de la CC).

Tres proyectos introdujeron la propuesta de aumentar las alícuotas impositivas, a los *pools* de siembra y organizaciones de capital aumentando costos, a partir del juzgamiento moral del capitalismo, como lo demuestran sus respectivas notas de elevación (4976 D de 2007, ARI+PS; 2199 D de 2010, UCR; 771 D de 2012, UCR+PS).

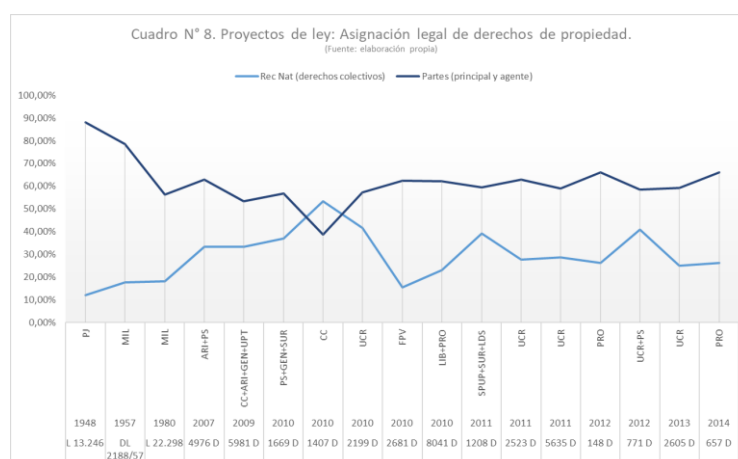
También 3 proyectos plantean formas de restringir el arriendo a superficies máximas (2199 D de 2010, UCR; 1208 D, SPUP+SUR+LDS de 2011; 771 D de 2012, UCR+PS), cuyos efectos nocivos fueron señalados por SAGPyA (2009).

Con la información dada, la conclusión es que el paradigma establecido por la ley 13.246, y su fórmula de solución se mantienen sin modificación. Los cuadros N° 8 y 9 muestran el paradigma original en la estructura de la ley.

### **Contenidos: arrendador–arrendatario; recursos naturales e información.**

Los contenidos de los proyectos de ley ¿proponen la incorporación de temas nuevos? ¿De serlo, constituyen un cambio de paradigma o institucional?

El Cuadro N° 8 exhibe en qué medida cada ley o proyecto introdujo contenidos de protección ambiental o de protección al patrimonio de las partes del contrato.



Se advierte que los proyectos introdujeron crecientemente en el tiempo el tratamiento de la cuestión, hasta el formulado por la Coalición Cívica, en 2010, pero luego se observa una reversión en la tendencia.

Por cierto, las normas relativas a la protección de los recursos naturales están todavía muy lejos de ser eficientes, en tanto son más bien declarativas a la vez que aclaratorias en punto a los conceptos de erosión, degradación y agotamiento del suelo. No obstante, se toma nota en este trabajo del fenómeno como una constatación de la necesidad actual de legislación acerca de las prácticas agronómicas, la sostenibilidad de la actividad y el cuidado de los recursos, como costos ex post generadores de externalidades que afectan a terceros con intereses colectivos *-stakeholders-*. Algunos proyectos tocan más la cuestión, bien por definir conceptos como la erosión, degradación o agotamiento, bien por hacer referencia al agua además del suelo, o porque menciona la coordinación con organismos de policía agropecuaria *-determinados o no-*.

El análisis nos informa también acerca de las fuerzas políticas y sus distintas posiciones al legislar el arriendo rural. Por ejemplo, el peronismo, creador de las leyes de la más intensa y profunda intervención durante el período 1948-1957, no volvió a tomar cartas en el asunto, a pesar de haber tenido el poder durante los años '70, '90 y 2003 a 2015. Considerando al Frente Para la Victoria (FPV) como parte del peronismo, éste presentó un proyecto en el año 2010 *-dos años posterior a la crisis política causada por la Resolución 125/2008-*, con un concepto total y absolutamente ratificadorio del paradigma de la Ley 13.246, proponiendo la modificación de un solo artículo (4°) para elevar el plazo de 3 a 4 años.

Es interesante observar como la UCR se ha comportado, siendo el partido político con más proyectos presentados (5). En cuatro oportunidades lo hizo como única

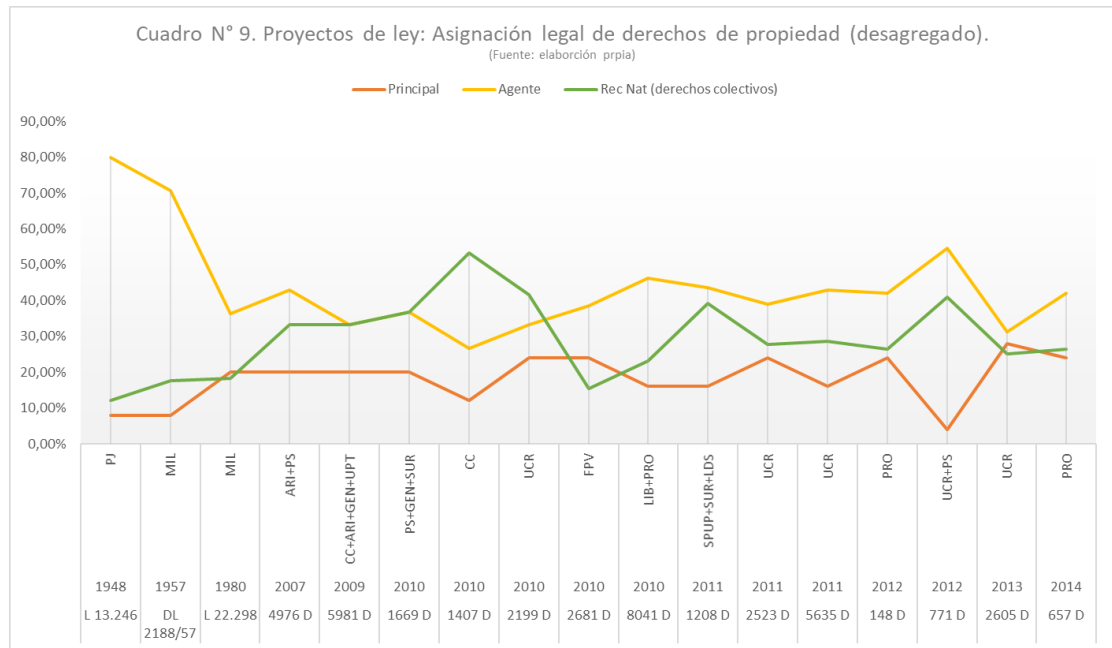
fuerza (en 2010, dos veces 2011 y en 2013) y una vez junto al Partido Socialista, en 2012. Lo llamativo es la diferencia que tienen tales propuestas entre sí, y la influencia del Partido Socialista en el proyecto de 2012, donde se vuelca decididamente a mantenerse dentro del paradigma de comienzos del siglo pasado, elevando la cantidad de protecciones a favor del arrendatario, limitando la superficie a dar en arriendo y castigando al capital con la elevación de las alícuotas impositivas existentes.

El ARI junto al Partido Socialista (2007) y la Coalición Cívica (una vez sin acompañamiento -2010- y en otra oportunidad en conjunto con el ARI, GEN y UPT -2010-) han traído propuestas en las cuales se elevó la cantidad de regulaciones protectoras de recursos naturales y una baja de normas protectoras de intereses individuales de los actores directos del contrato.

Por su parte, Proyecto Sur junto al Partido Socialista y el GEN (2010) y junto a Si por la Unidad Popular y Libres del Sur (2011) son proyectos que siguen sosteniendo decididamente la lucha del Grito de Alcorta por sobre toda otra cuestión. Posiblemente se encuentre una explicación en el hecho que el Partido Socialista gobierna y tiene presencia preponderante en la provincia de Santa Fe, donde se gestó el Grito de Alcorta, lugar en el cual están afincadas las familias inmigrantes de hace cuatro o cinco generaciones atrás.

Las propuestas del PRO como partido nacional que pasó a liderar la coalición política gobernante al momento de la redacción de esta tesis no superaron el paradigma y se mantiene el debate limitado a una cuestión de ‘fuertes y débiles’.

Cuando en el análisis se desagrega a los sujetos destinatarios de la protección (arrendador y arrendatario), se advierte que ninguna de las fuerzas políticas logra escapar del paradigma original: el conflicto de poder de las partes del contrato.

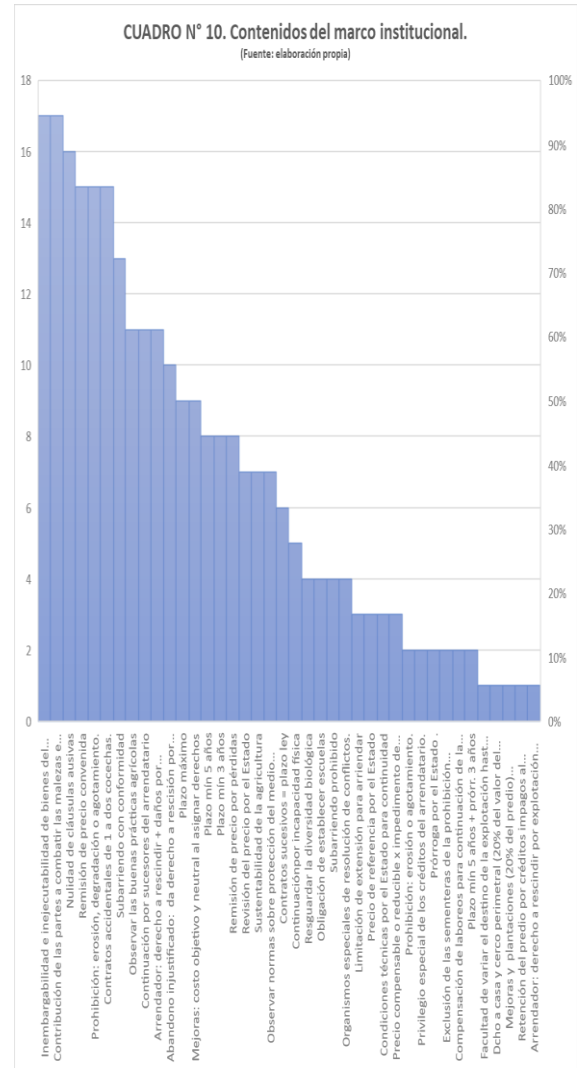


Más allá de ciertas diferencias de grado en la propuesta, se advierte que no existe un vuelco significativo en los contenidos. Distinguiendo a las partes de la transacción en “dadores” y “tomadores” de tierra, se advierte que no existe otra propuesta diferente de cambio.

Tampoco hay coordinación con otras leyes o sistemas normativos, ni se establecen sistemas de registro que sean útiles en una época de franco avance de la información a partir de los datos estadísticos y la aplicación de *big data*. Respecto a una regulación moderna en materia de información, 13 de los 14 proyectos proponen un sistema de mero registro. Sobre este particular, un cambio institucional consistiría en concebir el relevamiento de información (y no el mero registro), como un método de obtención de conocimiento y organización de datos que permita tomar decisiones políticas sostenibles, razonables y en miras al largo plazo.



Materia a regular	Disp
Plazo mín 5 años + prórr. 3 años	2
Plazo mín 5 años	8
Plazo mín 3 años	8
Plazo máximo	9
Contratos sucesivos = plazo ley	6
Prórroga por el Estado .	2
Precio de referencia por el Estado	3
Revisión del precio por el Estado	7
Remisión de precio por pérdidas	8
Remisión de precio convenida	15
Subarriendo prohibido	4
Subarriendo con conformidad	13
Continuación por sucesores del arrendatario	11
Continuación por incapacidad física	5
Limitación de extensión para arrendar	3
Prohibición: erosión, degradación o agotamiento.	15
Prohibición: erosión o agotamiento.	2
Condiciones técnicas por el Estado para continuidad	3
Observar las buenas prácticas agrícolas	11
Sustentabilidad de la agricultura	7
Resguardar la diversidad biológica	4
Observar normas sobre protección del medio ambiente	7
Compensación de laboreos para continuación de la explotación.	2
Precio compensable o reducible x impedimento de uso	3
Arrendador: derecho a rescindir por explotación irracional	1
Arrendador: derecho a rescindir + daños por explotación irracional	11
Facultad de variar el destino de la explotación hasta en un 30%	1
Dcho a casa y cerco perimetral (20% del valor del predio)	1
Mejoras y plantaciones (20% del predio) indemnizable.	1
Mejoras: costo objetivo y neutral al asignar derechos	9
Privilegio especial de los créditos del arrendatario.	2
Inembargabilidad e inejecutabilidad de bienes del arrendatario	17
Nulidad de cláusulas ausivas	16
Exclusión de las sementeras de la prohibición anterior.	2
Contribución de las partes a combatir las malezas en el 50%	17
Obligación de establecer escuelas	4
Retención del predio por créditos impagos al arrendatario.	1
Abandono injustificado: da derecho a rescisión por el arrendador.	10
Contratos accidentales de 1 a dos cosechas.	15
Organismos especiales de resolución de conflictos.	4



El cuadro N° 10 exhibe las materias tratadas en las 3 últimas leyes especiales de arrendamiento y en 14 proyectos de modificación presentados al Congreso. Los números a la derecha es la cantidad de cuerpos normativos (ley/proyecto) que la tratan.

El plazo es un tema central en la política de la ley. Pero los proyectos no toman al plazo como una materia a regular en función del interés general del cuidado de los recursos naturales, sino en función de los derechos de propiedad privada del arrendatario y del arrendador. Los contratos accidentales fueron una ‘solución’ o ‘salida’ de un tipo de ‘contrato corto’, condicionado a ciertos requisitos que no se cumplen en los he-

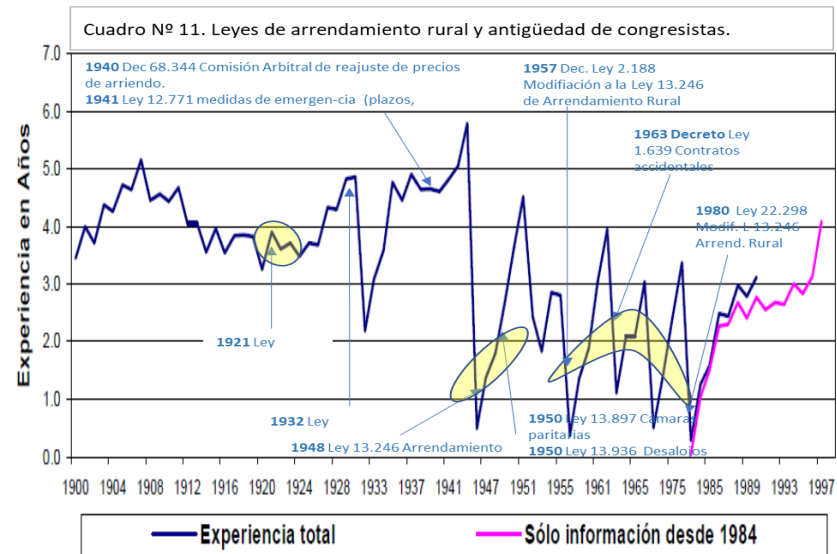
chos pues las partes no piden la homologación que manda la ley -como quedó comprobado en el caso simple-. La coexistencia de un contrato ‘accidental’, creado en el año 1963 como paliativo al problema de las leyes de prórrogas, debería ser revisado desde su concepto mismo y medida su utilidad, evitando que no sea una válvula de escape al plazo regular de la ley.

## **5.5.- Análisis comparativo de los cambios institucionales.**

### **5.5.1.- Calidad institucional y leyes de arriendo.**

*“Típicamente las constituciones están ideadas para que resulte más costoso alterarlas que las leyes estatutarias, del mismo modo que es más costos alterar leyes estatutarias que contratos individuales...” (North, 1990:67).*

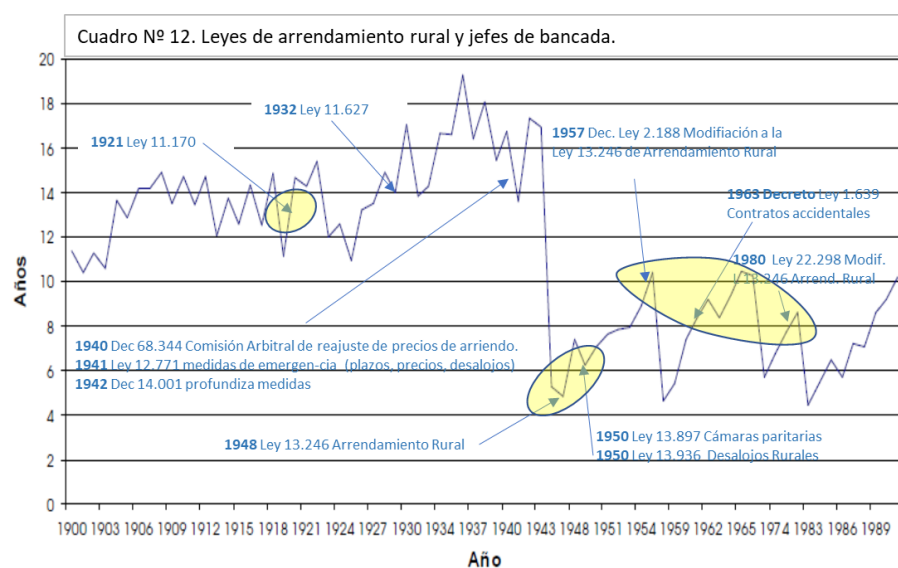
La combinación de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial crea las condiciones primarias del ambiente institucional que contiene a las transacciones. A primera vista, las leyes se crean en el Congreso y luego se aplican por los Tribunales, pero también la existencia de las leyes es consecuencia de una sucesión de fallos judiciales coincidentes en la solución de casos análogos - jurisprudencia -. Esta relación es relevante para indagar más adelante las vías de dependencia. Se seguirá en adelante el estudio de Spiller & Tomassi (2000), para analizar en qué circunstancias institucionales se formaron las sucesivas leyes de arrendamiento rural.



Fuente: Spiller & Tomassi (2000) con modificaciones propias agregando leyes de arrendamiento.

El Cuadro Nº 11 mide la experiencia de los miembros del Congreso. Se puede apreciar cómo las leyes de arrendamiento fueron sancionadas en periodos históricos de menor experiencia legislativa, siendo la más baja la Ley 13.246.

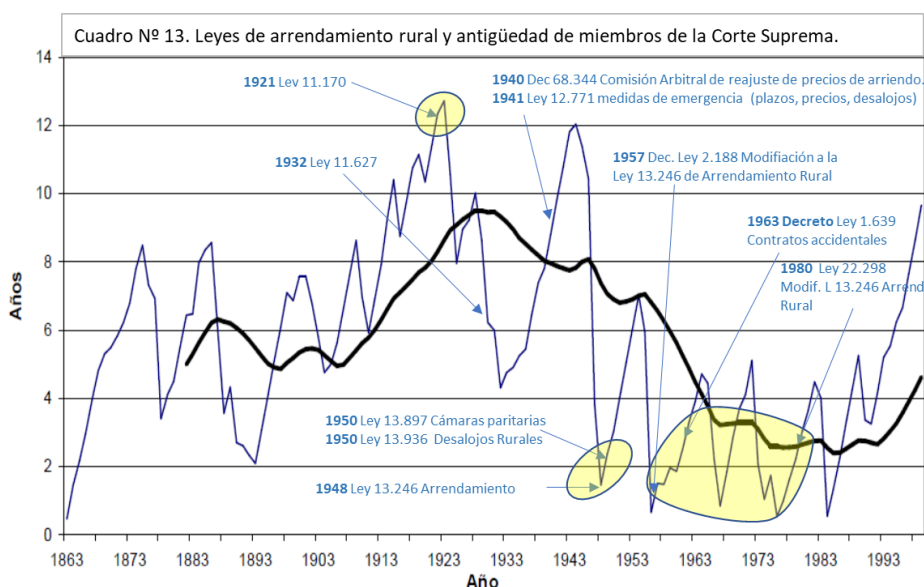
En cambio, al observar la experiencia de los líderes de bloque del Cuadro Nº 12, se ve que la sanción de las leyes de arriendo rural ocurrió en los picos de mayor liderazgo.



Fuente: Spiller & Tomassi (2000) con modificaciones propias agregando leyes de arrendamiento.

Combinar las evidencias destacadas nos lleva a considerar la alta sensibilidad política en el tratamiento de la materia y dificultad de negociación. Tales circunstancias revelan la necesidad de liderazgo político para producir este cambio institucional.

Pasando ahora al rol de los tribunales, su actuación fue determinante para el mercado de arriendo rural, tal como lo demuestran los trabajos de Palacio (2002), Blanco (2007) y Barsky (2014). La doctrina que la Corte Suprema de la Nación sentó a través de sus fallos fue un factor determinante para la toma de decisiones de los agentes económicos durante la vigencia de las Leyes 11.170, 13.246 y 22.298.

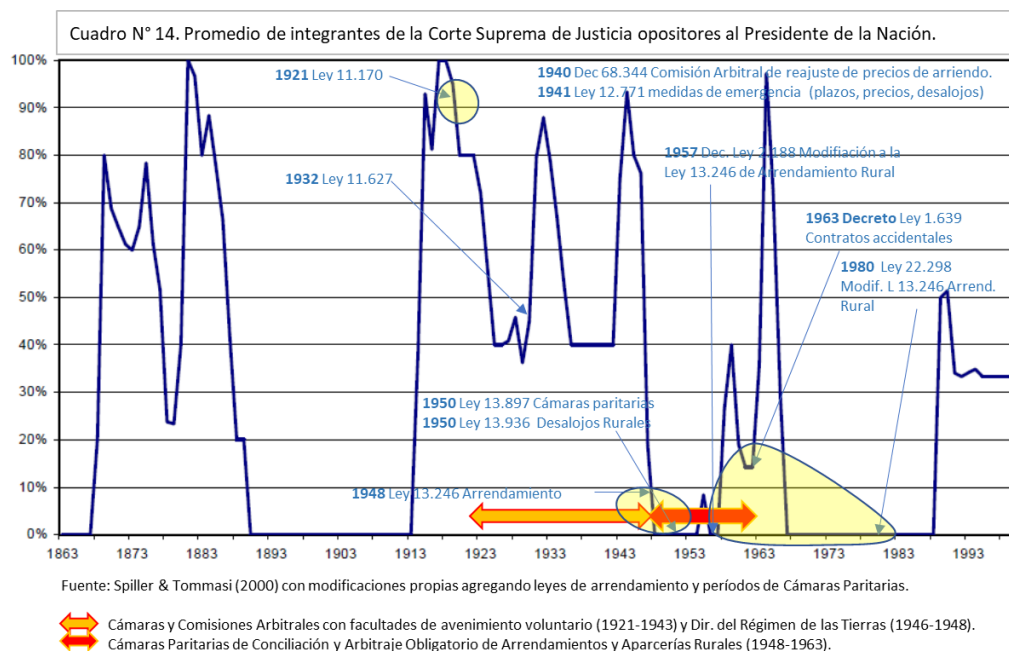


Fuente: Spiller & Tommasi (2000) con modificaciones propias agregando leyes de arrendamiento y períodos de Cámaras paritarias.

Cámaras y Comisiones Arbitrales con facultades de avenimiento voluntario (1921-1943) y Dir. del Régimen de las Tierras (1946-1948).  
Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio de Arrendamientos y Aparcerías Rurales (1948-1963).

La primera ley de arrendamiento rural se sancionó en el pico más alto de la curva de antigüedad de los jueces del Máximo Tribunal (Cuadro Nº 13). Por el contrario, tanto la ley más intervencionista, como la constitución de tribunales especiales como fueron las Cámaras y Comisiones de Arbitraje y las Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio, se constituyeron en momentos en los que la Corte Suprema de Justicia registró los picos más bajos de experiencia promedio de sus integrantes.

Yuxtaponiendo las modificaciones legislativas a las curvas que muestra el Cuadro N° 14, es claro que las modificaciones legislativas, como así también la constitución de los tribunales especiales, incidieron notablemente con su intervención en la decisión de los productores, como así también de los arrendadores, o dadores de aparcería. Tanto el caso simple que analizaremos más adelante, como el caso histórico de Dorrego, son coincidentes en este aspecto. Siendo los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación los que fijan la doctrina de aplicación de la ley, es relevante tomar nota si sus integrantes fueron opositores a la administración del Poder Ejecutivo Nacional.

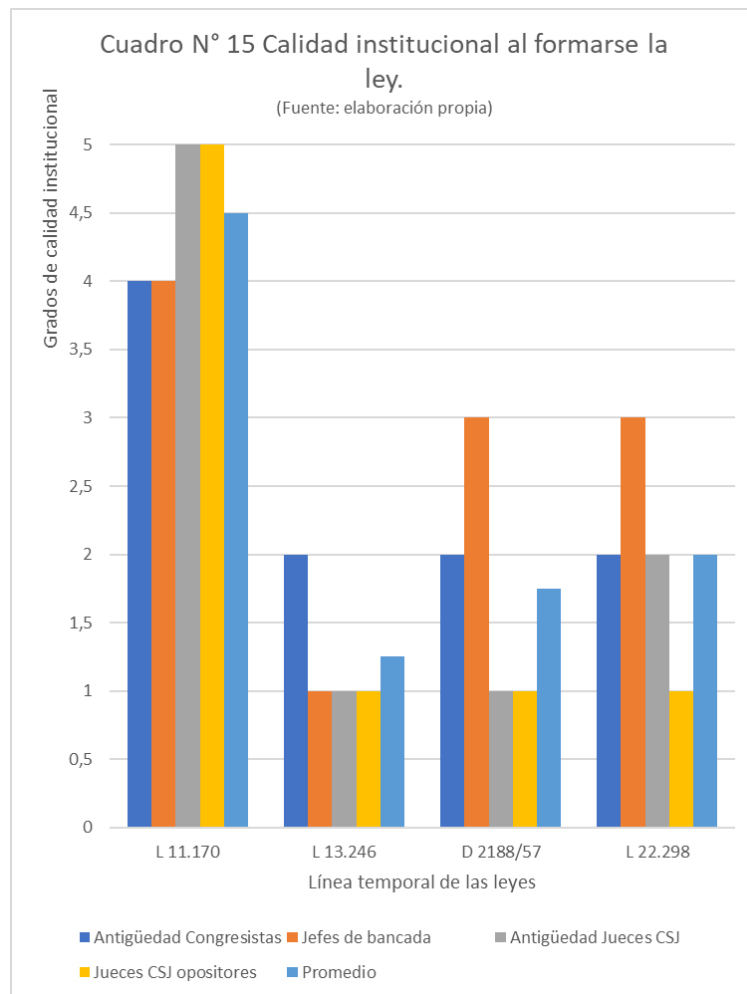


Del Cuadro N° 14 podría colegirse, a guisa de conclusión preliminar, que cuando la Corte Suprema es opositora a la administración del Poder Ejecutivo, las leyes que se dictan como consecuencia de la doctrina derivada de sus fallos son reglas que importan un cambio institucional genuino, más coherentes con las negociaciones contractuales que se dan en la realidad. Por el contrario, cuando las leyes no cuentan con el contrapeso de un sistema judicial genuinamente corrector de las leyes del Congreso y de las ac-

ciones del Poder Ejecutivo, sus reglas tenderán a ser evitadas, como se advierte en el caso Dorrego.

Las relaciones entre la calidad institucional de la ley al momento de su formación, su matriz, su paradigma y los resultados de su aplicación, nos permiten observar si existe correspondencia entre tales atributos y la eficiencia en su aplicación. Para tal fin, se ha elaborado el cuadro N° 15, tomado una escala de 5 a 1, donde:

Patrón de calidad		Cuadro N° 15: Calidad institucional al formarse la ley				
		Ítem.	L 11.170	L 13.246	D 2188/57	L 22.298
5	Alto	Antigüedad Congresistas	4	2	2	2
4	Medio - alto	Jefes de bancada	4	1	3	3
3	Medio	Antigüedad Jueces CSJ	5	1	1	2
2	Bajo	Jueces CSJ opositores	5	1	1	1
1	Mínimo - Nu	Promedio	4,5	1,25	1,75	2



El análisis de la calidad institucional, el paradigma y la matriz de una ley permite establecer relaciones entre sus atributos y los efectos de su aplicación. Tal tipo de análisis lleva a conservar mayor rigor al momento de concluir sobre las vías de dependencia de un país con relación a una institución determinada.

### **5.5.2.- Desconcentración de la propiedad.**

La desconcentración medida en el lapso entre los censos de los años 1947 a 1988 es un fenómeno que coincide con la etapa del ‘MARCO INSTITUCIONAL DE LEYES ESPECIALES DE INTERÉS PRIVADO’.

El arrendamiento en 1947 se extendía a 41.103.316 de hectáreas y se redujo hasta 6.888.946 hectáreas en 1988. Las explotaciones con tierra propia aumentaron el 115%; disminuyendo 84% las unidades que eran totalmente arrendadas y 72% las que eran dadas en aparcería (Barsky, 2014). El citado autor menciona en la referida obra que existen muchos trabajos dedicados a determinar las causas de la desconcentración de la propiedad de tierras de producción, y rescata las siguientes:

- El congelamiento de precios, la inflación y la prórroga legal de los plazos, provocaron la venta de tierras depreciando su precio y el de su renta.
- El abandono y desalojo de arrendatarios, debilitando una capa media rural.
- Las tierras recuperadas habrían sido adaptadas para explotación familiar, reduciendo costos por la necesidad de bajarlos.

El proceso de desconcentración se produjo desde las unidades de más de 5.000 hectáreas en favor de unidades de escala media, según el relevamiento catastral en la provincia de Buenos Aires respecto a las unidades productivas: *“Las de más de 5.000 hectáreas cayeron un 76.8% y las ubicadas entre 1.000 y 4.999 hectáreas perdieron un*

34.4%. Nada menos que un 20.5% de la superficie total registrada en esta información fue transferida a los estratos de menor tamaño. Los que más crecieron fueron los ubicados entre las 50 a 299 hectáreas (77%), de 300 a 499 (52.5%) y de 10 a 49 (44.7%)... Para dar una idea del gigantesco proceso de desconcentración operado, debe señalarse que en 1923 propiedades superiores a las 5.000 has controlaban 13.642.997 hectáreas contra 519.197 que poseen en 1988. Es decir que perdieron el 96.2% de la superficie... En cuanto al peso económico relativo de las grandes unidades ello es aún menor si tenemos en cuenta que las unidades de mayor tamaño se encuentran ubicadas en los partidos donde las tierras tienen menor precio” (Barsky, 2014:26).

Es importante atender si terratenientes y arrendatarios son personas físicas u organizaciones jurídicas. El punto tiene relevancia para apreciar los proyectos de ley, ya que en muchos de tales proyectos hay una tendencia a penalizar al capital.

CUADRO N° 16. SUPERFICIE TOTAL DE EAPS, POR TIPO DE PRODUCTOR.

Tipo Jurídico del Productor	Buenos Aires	Córdoba	Santa Fe	Entre Ríos	La Pampa	Total Región Pampeana
Personas Físicas	31.52 %	45.34 %	41.62 %	38.27 %	47.41 %	42.72 %
Sociedades de Hecho	9.86 %	24.95 %	28.99 %	16 %	29.58 %	24.71 %
Sociedades Anónimas	49.09 %	19.19 %	19.34 %	18.03 %	16.67 %	19.83 %
Sociedades de Responsabilidad Limitada	4.15 %	7.68 %	1.96 %	24.73 %	1.03 %	7.77 %
Cooperativas	2.11 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0.09 %
Otros	5.38 %	2.83 %	8.09 %	2.47 %	5.31 %	4.96 %

Fuente: BARSKY, Osvaldo (2014). Aportes para un debate sobre el arrendamiento agrícola en la Argentina. Documentos de trabajo. Universidad de Belgrano. ISSN 1850-2512.

CUADRO N° 17. SUP. POR TIPO DE PRODUCTOR Y ARRENDAMIENTO.

Tipo Jurídico del Productor	Propiedad	Arrendamiento	Aparcería	Uso Ocasional
Personas Físicas	63.4 %	30.0 %	4.0 %	2.3 %
Sociedades de Hecho	57.5 %	36.9 %	2.9 %	2.7 %
Sociedades Anónimas	71.2 %	28.3 %	0.1 %	0.4 %
Sociedades de Responsabilidad Limitada	27.9 %	65.6 %	3.7 %	2.8 %

Fuente: BARSKY, Osvaldo (2014). Ídem. Cuadro anterior.

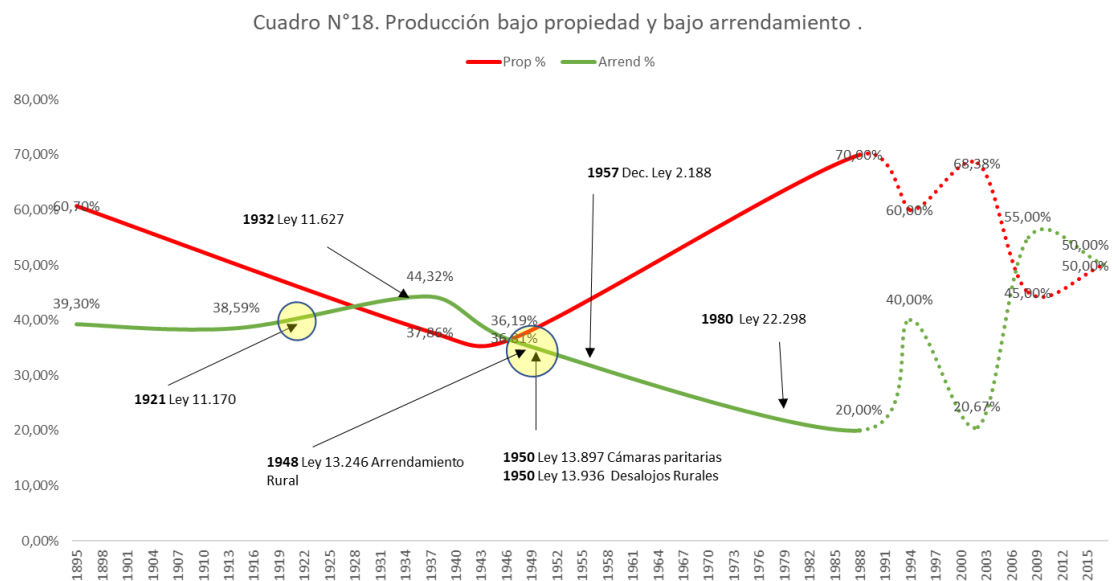


## CAPÍTULO 6.- Resultados. Casos.

### 6.1.- Introducción.

*“Las instituciones existen y reducen las incertidumbres propias de la interacción humana. Estas incertidumbres surgen como consecuencia de la complejidad de los problemas que deben resolverse y de los programas de solución de problemas (estamos usando terminología de computación) poseídos por el individuo. En el enunciado anterior no hay nada que entrañe que las instituciones sean eficientes.” (North, 1990:41).*

La información que surge de los sucesivos censos nacionales, cruzada con la sanción de normas legales, exhibe una retracción del uso de tierra para arriendo cuando la intervención estatal asigna derechos de propiedad y costos por demás.



En una primera lectura, las curvas del Cuadro N° 18 parecieran exhibir que la eliminación de costos y derechos de propiedad por el Decreto 2.188/57 y la Ley 22.298 no habrían producido el efecto deseado de revertir el retiro de la oferta de tierra que se observa desde la sanción de la ley 13.246. Sin embargo, en la actualidad se constata que la proporción de producción bajo arriendo se ubica entre 45% y 60% (Calcaterra, 2015).

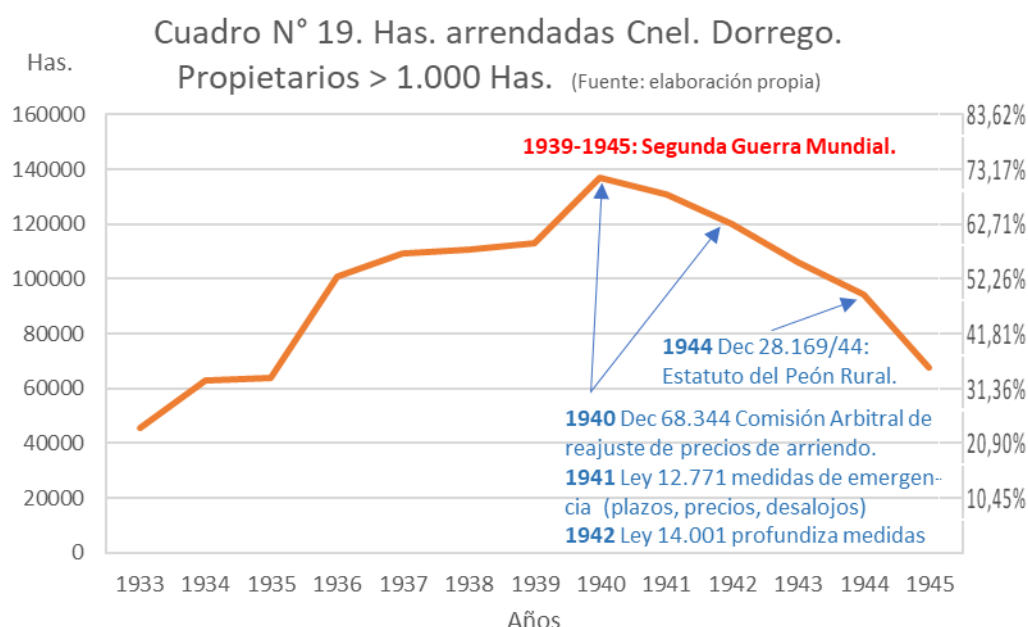
La no reversión de la tendencia negativa se explica no como un efecto negativo de la matriz legal, sino por efecto de las leyes de emergencia que prorrogaron los plazos de los contratos e impidieron los desalojos (hasta 1968), y luego fuertes factores perturbadores, principalmente devenidos de crisis inflacionarias, hasta fines de los años '90 y luego de la crisis de 2001, cuando la aparición de las formas de gobernanza híbridas dominaron la escena y devolvieron los niveles de producción bajo arriendo a las proporciones actuales, ya mencionadas.

El costo de negociación mencionado por North (1990) busca explicar el funcionamiento de las instituciones. North encontró que el 45% del PBI eran negociaciones (costos de la banca, seguros, finanzas, ventas al por mayor y menor, abogados, contadores, etc.), y que en el último siglo había crecido esa proporción, 25%. North reformuló la teoría de la producción del siguiente modo: los costos totales de producción consisten en las entradas de recursos de tierra, trabajo y capital que participan tanto en transformar los atributos físicos de un bien (tamaño, peso, color, ubicación, composición química, etc.) como en los de negociación, definición, protección y cumplimiento forzado de los derechos de propiedad hacia las mercancías -el derecho a usar, el derecho a sacar provecho o ingreso del uso, el derecho a excluir, y el derecho a cambiar- (North, 1990:44). En consecuencia, cuando la intervención de la ley ocupa la esfera de la libre voluntad de las partes detraerá porciones de valor de la mesa de negociación, y elevará costos de negociación, cumpliendo con la formulación dada por North (1990).

## **6.2.- Caso de Coronel Dorrego.**

El caso de 'Coronel Dorrego' importa un conjunto de "... 42 propietarios poseedores de un total de 53 fracciones de campo de más de 1.000 hectáreas, que hacían del

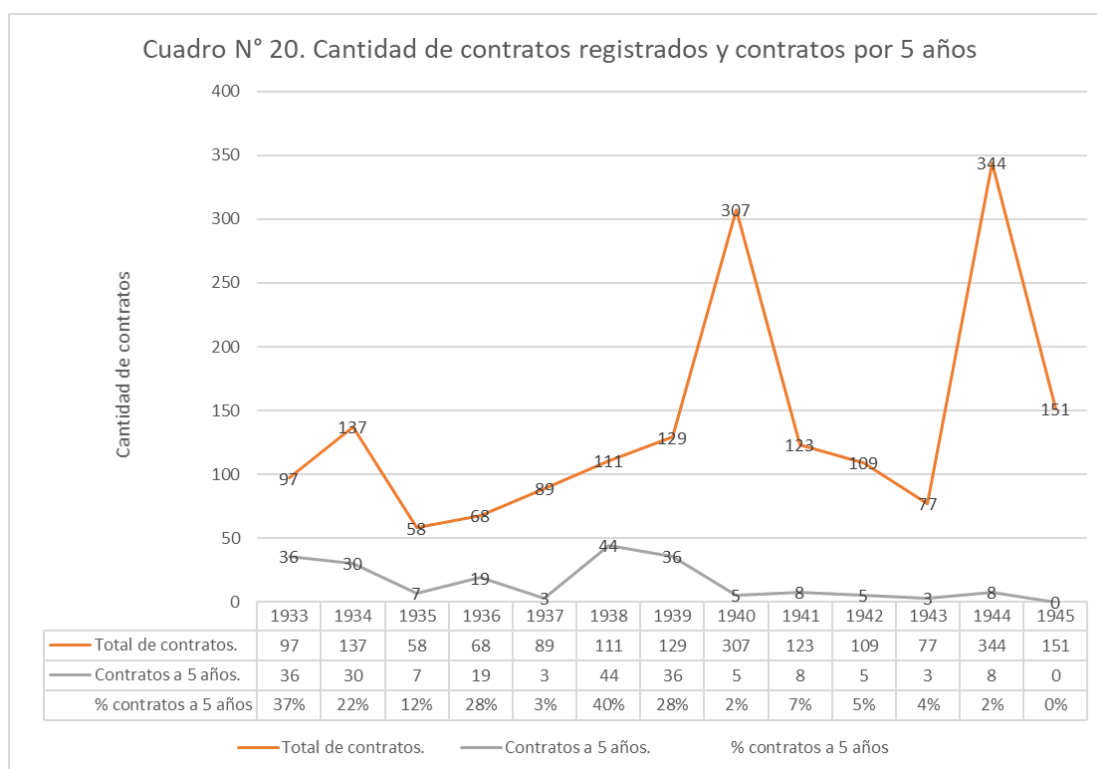
*arrendamiento una práctica más o menos constante...*” (Palacio, 2002:76)<sup>37</sup>. Este grupo de terratenientes constituía, algo más del 60% del total de los arrendamientos del distrito e importaba una superficie de 191.345 hectáreas. Son 1.800 contratos registrados en los tribunales de paz local, lo cual tiene la virtud de poder observar los efectos que la ley tuvo sobre la decisión de actores concretos en ofertar tierra durante el período que abarca desde 1933 hasta 1945.



Al observar la oferta de tierra en arriendo con la sanción de las leyes que instituyeron la Comisión Arbitral de reajuste de precios (1940), el congelamiento de plazos y precios (1941 y 1942), y la instauración del estatuto del peón rural (1944), las modificaciones al ambiente institucional coinciden con la retracción del arriendo rural. Estas leyes fueron las primeras con las cuales se comenzó a experimentar el proceso de intervención estatal que modificó el esquema normativo original de la Ley 11.170.

<sup>37</sup> El autor advierte que se trata en todos los casos de contratos registrados en los juzgados de paz, por lo que su extensión en el tiempo está suponiendo el cumplimiento con agotamiento completo del plazo.

El hecho perturbador de la segunda guerra mundial sin dudas provocó sus efectos propios. Por su parte Palacio (2002) establece en su trabajo una relación de causa a efecto entre el hecho perturbador, la norma del legislador protegiendo al agricultor y la retracción consecuente de la oferta por el terrateniente<sup>38</sup>.



Paralelamente, la adecuación del mercado al hecho perturbador fue un vuelco hacia la actividad ganadera en detrimento de la agricultura, y el crecimiento del arriendo de fracciones menores a la vez que la disminución de las fracciones mayores.

Comparando los Cuadros N° 19 y 20, se observa que la cantidad de hectáreas arrendadas no necesariamente se corresponde con la cantidad de contratos registrados, ni

<sup>38</sup> “En cuanto a la evolución de estos plazos, es interesante notar cómo a partir de 1940, cuando la cabeza de los terratenientes empezaba a concentrarse en la ganadería —y la de los legisladores, como reacción, en intervenir para proteger a los agricultores— casi todos comenzaron a celebrar contratos por plazos menores a cinco años. Esta evidencia es complementaria de la anterior. Al estallar la guerra, el giro hacia la ganadería implicó menos contratos agrícolas a la vez que la reducción de los plazos de los ya existentes...” (Palacio, 2002:75).

menos aún con la cantidad de contratos registrados por el plazo legal de 5 años. La política intervencionista que creó las juntas reguladoras de granos, carnes y vinos (1933-1935) coincide con una menor proporción de contratos por el plazo legal. Igual efecto tuvo el alza de los aranceles impuestos a la carne argentina como consecuencia de la denuncia del pacto Roca-Runciman (1937). Por su parte, al comienzo de la segunda guerra mundial (1939-1940) se observa una caída significativa de contratos con plazo legal y un aumento más que proporcional de los contratos en general, que coincide con la creación de la Comisión Arbitral de Reajuste de Precios (1940), lo cual se repite al sancionarse el Estatuto del Peón Rural (1944).

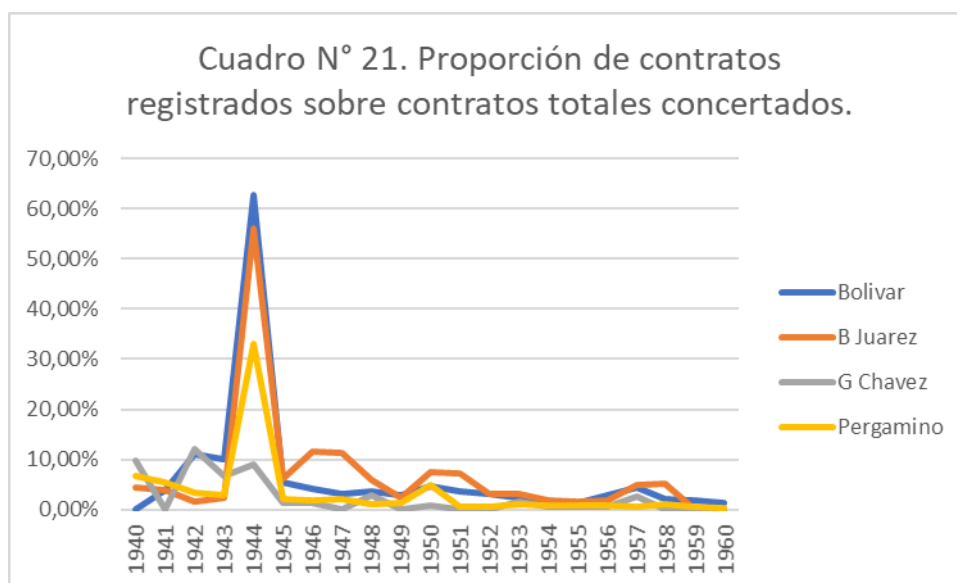
En el discurso dado en San Andrés de Giles el 30 de noviembre de 1944, Juan Domingo Perón afirmó que el problema argentino estaba en la tierra, y quien no pudiera trabajarla por sí debería venderla. Dos años después, expuso ante el Congreso de la Nación habiendo sido recién electo presidente: “... *la tierra no debe ser un bien de renta, sino un bien de trabajo*” (Diario de Sesiones del Congreso de la Nación Argentina, 1946); y la edición del manual del peronista (1948) reza en el capítulo once: “*Yo he afirmado que el que tenga la tierra ha de laborarla; y el que no pueda pagar peones, debe trabajarla personalmente. Por otra parte, si no es capaz de trabajarla, que la venda*” (Girbal-Blacha, 2016). Su movimiento hacia el paradigma de la Ley 13.246 y la posterior reforma constitucional de 1949 se había puesto en marcha.

Por esta razón, al ahondar en el estudio del cambio institucional la caída del área arrendada encuentra poderosas razones en la afectación del ambiente institucional y su incidencia en la toma de decisión de los oferentes de tierra, pues las causas exógenas (como la 2ª guerra mundial) habrían operado más bien una retracción de la demanda o una adecuación de la producción. Por otra parte, a los efectos de esta tesis, el trabajo de

Palacio (2002) tiene la importancia de haber concluido en que tales curvas son un comportamiento de la “oferta” de tierra y no una retracción de la demanda.

### 6.3.- Bolívar, Benito Juárez, González Chávez y Pergamino.

Por su parte, en el trabajo realizado por Blanco (2007) se relevó el registro oficial de los contratos de arriendo entre los años 1940 a 1960. Los registros corresponden a las localidades de Bolívar, Benito Juárez, González Chávez y Pergamino. Este caso presenta una marcada y coincidente tendencia de crecimiento de registro durante el año 1944 en cada una de las localidades (Cuadro N° 21) donde los valores de la izquierda muestran la proporción de contratos registrados sobre contratos firmados en cada año.



Blanco (2007) atribuye las causas del fenómeno de ese crecimiento al sentido protector e incentivo para el tomador de la tierra. Sin embargo, al cruzar los datos de este estudio con el recién tratado relativo a Coronel Dorrego, se observa un fenómeno distinto: si la oferta total mermó y el registro de contratos aumentó, debiera ser más apropiado atribuir el fenómeno a una actitud de defensa de los terratenientes para quedar fuera del alcance del estatuto del peón rural del año 1944. Si se comprende que para tal año toda-

vía la Ley 13.246 no se había sancionado y, por ende, existía el espacio de negociación previo que luego la ley limitó, es razonable concluir que tales negociaciones se determinarían por la voluntad prevalente de éste, antes que la del arrendatario. Desde este punto de vista, el terrateniente interpretó que la medición de los costos laborales era mayor que la del incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Tanto en los casos judiciales analizados en el trabajo de Palacio (2002) como los analizados por Blanco (2007) son procesos efectivamente radicados en los distritos en los cuales se desarrollaron los hechos que los causaron, y dan cuenta de los altos costos en ellos implicados, aun cuando los jueces fueron también locales. Esto lleva a reflexionar que el aumento de los costos de negociación y los de transacción en el arrendamiento rural han sido elevados por las leyes intervencionistas sancionadas.

#### **6.4.- Aplicación de un estudio de caso.**

##### **6.4.1.- Síntesis del caso. Su importancia.**

El caso tratado en el trabajo de Etchemendy Ratto y Mallo (2015), era el de un productor agropecuario, quién, siendo propietario, tomó en arriendo tierra ajena para extender su actividad agrícola con destino a siembra de grano. Lo ubicaremos en la categoría ChE, descripta en el apartado 4.2. La búsqueda de tierra la hizo el ChE dentro de un radio próximo a su propiedad, por significarle ahorro de costos (cercanía a su campo propio) y por moverse dentro de un círculo de personas de su conocimiento. El ChE celebró: (i) un contrato de arriendo accidental por cosecha sobre 62 hectáreas para la producción de maíz; (ii) un segundo contrato de arriendo accidental sobre 87 hectáreas para la producción de trigo y soja, y (iii) un contrato de aparcería sobre 17 hectáreas para la producción de trigo y soja. Los tres contratos fueron concertados en los meses de agosto y septiembre de 2015, momento en el cual se avecinaban elecciones presidencia-

les en Argentina, y existía total incertidumbre sobre qué candidato sería vencedor<sup>39</sup>, sumando a ello la certeza que quien sembraba en esa época, cosecharía bajo las medidas de un nuevo gobierno. El ChE es productor de granos; una actividad cuyo valor se forma con los precios del mercado internacional, lo cual le permite considerar al dólar de los EEUU como moneda de transacción. Sin embargo, cuando los contratos fueron celebrados, el mercado de cambios de divisas estaba profundamente intervenido y regulado, de modo que la fluctuación de los precios internacionales, no se reflejarían, necesariamente, en los que legalmente pudiera cobrar el productor. El alea abría la posibilidad de una ganancia o un costo extraordinario, según el tipo de cambio del mercado interno y controlado de divisas.

La importancia que tiene el caso para el presente trabajo consiste tanto en la utilidad de su información para constatar los datos generales relevados para la investigación, como un método en sí mismo para comprender la eficacia y la eficiencia de la actual matriz legal, como así también para comprobar el marco teórico escogido (Bonoma, 1985).

#### **6.4.2.- Observación de los resultados del caso aplicados a la tesis.**

En los meses de agosto y septiembre de 2015, inmediatamente después de la celebración de los contratos traídos a estudio, se realizaron dos entrevistas semi estructuradas al arrendatario para indagar sobre su toma de decisión. De dichas entrevistas se tomaron notas de las preguntas y las respuestas, de todo lo cual resultó:<sup>40</sup>.

**Tratativas:** Se constató la existencia de costos de negociación en la búsqueda de in-

---

<sup>39</sup> En la época en la que se concertaron los contratos de arriendo, los candidatos con mayores posibilidades eran Daniel Scioli, por el Frente Para la Victoria (peronismo); Mauricio Macri, por Cabiemos (Pro), y Sergio Massa, por el Frente Renovador (peronismo).

<sup>40</sup> Ver la entrevista en el anexo de este trabajo.



formación. La visita para recorrido del campo es, la más de las veces, el primer acto de la tratativa, que determinará la negociación del valor. El precio suele discutirse en quintales de soja por hectárea, o del principal cultivo a realizar. El dato dado por el entrevistado coincide con igual afirmación hecha por Cabrini, Calcaterra y Lema (2013).

**Información asimétrica:** El entrevistado admitió la existencia de situaciones de franca información asimétrica en las tratativas de arriendo. Mencionó que no siempre se brinda información sobre el historial del suelo, cuando ello pueda llevar a un precio menor. El tomador de arriendo suplirá dicha falta a través de análisis de suelo -si es permitido por el dueño del campo- o bien intentando obtener información a través de otros productores<sup>41</sup>. Por el contrario, cuando sucede que las partes se conocen y gozan de confianza recíproca, ello se traduce en la reducción de costos de transacción.

**Frecuencia; contraparte confiable:** El arrendatario privilegió el trato con un tomador de su tierra por razones de buena reputación, confianza o recomendación. Implícitamente, lo

Cuadro N°22. Antigüedad en la relación de arriendo.

	Intervalo	AcA (%)	ChE (%)	AgE (%)
Duración del contrato (años)	1	100	55	79
	2	0	18	21
	3 ó más	0	27	0
Años de relación ininterrumpida con propietarios.	< 5	0	9	15
	5 a 10	75	36	85
	> 10	25	55	0
Proporción cultivos alquiler fijo / total alquileres	< 33%	37	27	6
	33% a 66%	38	35	34
	> 66%	25	38	60

Fuente: CALCATERRA, Carlos P.: "Los alquileres de tierra para cosecha en el norte de la Provincia de Buenos Aires, cambios y lecciones de la campaña 2013-2014. INTA. Marzo de 2015.

que buscó fue a una persona con la cual pudiera establecer un vínculo duradero. Este dato, surgido de la entrevista, puede verse alterado cuando la presión del lado de la demanda eleva el valor de la tierra disponible para tomar en arriendo, como ocurrió en las épocas de dominio de los *pools* de siembra (Calcaterra, 2015).

<sup>41</sup> Aun cuando con ello incurra en mayores costos de transacción. En éste sentido, Furquim de Acevedo *et. al.* (1996) destacan que a veces los agentes económicos o empresarios son conscientes de las adaptaciones *ex - post* que deberán afrontar para resolver lo incompleto de los contratos.

El cuadro N° 22 muestra la frecuencia en los contratos de arriendo; elemento esencial en la relación entre el ambiente institucional, las reglas informales y la creación de prestigio y confianza como fórmula para bajar costos de negociación.

***Firma de un contrato escrito:*** La entrevista reveló que el tomador del arriendo no concibe el derecho a exigir un contrato escrito como una función de protección por parte de la ley. Su concepto está unido a la conveniencia práctica de así hacerlo. El entrevistado no conoce las previsiones de la ley de arrendamiento. La forma escrita del contrato es requerida por la ley (art. 40 de la Ley 13.246) e, inclusive, su inscripción en el registro de la propiedad inmueble, lo que tampoco es de práctica en la actualidad<sup>42</sup>.

Observando las cláusulas formales de los tres contratos y su relación con el ambiente institucional, aquéllas no agregan prácticamente nada a las reglas de la ley. Debe entenderse que no es necesario reproducir el texto legal en las cláusulas de un contrato.

Consecuentemente, haciendo supresión intelectual de las partes del contrato que son transcripción de la ley, se desprende que lo efectivamente negociado por las partes en el caso fue: (i) la determinación del predio, (ii) el destino de su uso, (iii) el precio, y (iv) una cláusula sobre indemnidad respecto del personal en relación de dependencia. Hubiese bastado que en el contrato consten los datos de las partes, las cuatro cláusulas mencionadas, y un cierre con lugar, fecha y cantidad de ejemplares.

El cuadro siguiente muestra las cláusulas que son transcripción de la ley y las cláusulas que, por el contrario, constituyen previsiones lícitas no reguladas en la ley.

---

<sup>42</sup> **LEY 13.246. ARTICULO 40.** *Los contratos a que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad, y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado por todos los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. El contrato podrá ser inscripto por cualquiera de las partes en los registros inmobiliarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente.*

Cuadro N° 23. Análisis comparativo del texto contractual y la ley.				
Cláusula (materia regulada)	Accidental. Propietario 1	Accidental. Propietario 2	Aparcería. Propietario 3	Ley 13.24
Precio	Cláusula 4ta.	Cláusula 4ta.	Cláusula 4ta.	Arts. 2°, 30°, 39°
Prohibición de subarriendo	Cláusula 5ta.	Cláusula 5ta.	Cláusula 2da.	Art. 7°
Estado del bien al momento de la restitución.	Cláusula 6ta.	Cláusula 6ta.	Cláusula 6ta.	Art 23° inc. 'c'
Cuidado del suelo.	Cláusula 7ma.	Cláusula 7ma.	Cláusula 2da.	Art. 8°
Venta del inmueble.	Cláusula 11ra.	Cláusula 11ra.	Cláusula 10ma.	Art. 23° inc. 'f'
Abandono de la explotación.	Cláusula 12da.	Cláusula 12da.	Cláusula 8va.	Art. 19
Extensión del plazo.	Cláusula 2da.	Cláusula 2da.	Cláusula 5ta.	Art 39° inciso
Responsabilidad patrimonial frente al personal y cláusula de indemnidad.	Cláusula 10ma.	Cláusula 10ma.	Cláusula 9na.	La ley lab previsión contraria, solidaridad.
Fuente: Elaboración propia				

**Solución de controversias:** Cuando se interrogó al entrevistado sobre cómo dirimir un conflicto entre partes reveló las dificultades de llevar un conflicto contractual a juicio. Relató un siniestro en el acopio, que no pudo solucionar, como así también mermas en la producción por el ingreso de ganado ajeno, producto del mal estado de los alambrados del predio arrendado. Respecto al primer caso -siniestro en un acopio-, destacó que no suele contarse con instrumentos de medición de los daños causados en este tipo de accidentes, y con ello se frustra cualquier posibilidad de reclamo. En cuanto a la intrusión de ganado que afectó al cultivo, precisó que no sólo hay una pérdida física del sembrado o de sus frutos, sino que también se produce una alteración del producto recolectado al momento de la cosecha y almacenaje. Cuando se realiza la venta del grano, el productor es penalizado por diferencias en la uniformidad del producto. Una vez producido el daño, y dependiendo en el estadio en el cual se lo ha generado, las plantas llegan a su madurez desfasadas en el tiempo respecto de aquellas que no han sido adulteradas y, más allá de las pérdidas en rendimiento, se generan castigos al momento de comercia-

lizar el grano por mala calidad. Es difícil resolver quién se hace cargo del daño<sup>43</sup>. La entrevista revela que las partes sienten la necesidad de definir, en la letra del contrato, a qué parte le corresponde la pérdida o merma del producto y en qué medida. El entrevistado hizo hincapié que la confianza es la herramienta, superando el problema por entendimiento entre las partes<sup>44</sup>. Es muy importante tomar en cuenta el desconocimiento del arrendatario respecto de las normas legales previstas para solucionar conflictos. Nunca hizo alusión a ellas, ni tampoco el contrato escrito del caso en estudio previó una referencia a las mismas. Las partes de un contrato de arrendamiento perciben que nada es posible reclamar en punto a incumplimientos derivados del arriendo o la aparcería. La entrevista demuestra que el ambiente institucional es ineficaz e ineficiente en punto a circunstancias de riesgo moral.

***El precio del arriendo:*** El entrevistado aseveró que el precio ha sido fluctuante a través del tiempo. Agregó que, en los últimos quince años, el modo de aprovisionamiento de insumos llevó a componer una fórmula de negocio que se define muy cerca del inicio de la campaña o, a veces, iniciada la misma. Observa que los productores esperan, en su mayoría, hasta el último momento posible para armar su composición de costos y beneficios. En el caso, el arrendatario, ante la incertidumbre (factor de desvío del óptimo señalado por Williamson, 1985), optó por negociar tres formas diversas de determinación del precio del arriendo, como método para diluir el riesgo.

---

<sup>43</sup> Esta situación provoca indirectamente un aumento en los costos de transacción.

<sup>44</sup> Éste tipo de inconvenientes, si se resuelven, lo es por la confianza entre las partes, creación de reputación que se genera a través de la reiterada frecuencia de las transacciones y en donde tiene sentido hacer honor a los acuerdos, llevando a economizar los costos de transacción (North, 1990).

A partir de los precios acordados en los tres contratos, hemos realizado una simulación de resultados de la actividad, tomando la información del Ministerio de Agroindustria los valores de ‘disponible’ para cada grano, y el valor del dólar paralelo, resultando el Cuadro N° 24. En el mismo se puede observar:

(i) que el valor por hectárea que pagó en la aparcería (columna ‘3’) es 120,39% mayor que el arriendo a precio fijo (columna ‘1’); (ii) que ello redujo el rendimiento

<b>Cuadro N°24. Simulación de los contratos del caso simple.</b>			
<b>Cultivo</b>	<b>trigo/soja</b>	<b>maíz</b>	<b>trigo/soja</b>
<b>Superficie (Ha)</b>	<b>32</b>	<b>62</b>	<b>17</b>
<b>Propietario</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Meses</b>	<b>Cuotas/Pagos pactados (u\$s)</b>		
jul	\$ 4.659,76	\$ 1.199,54	
ago		\$ 1.131,08	
sep		\$ 1.069,74	
oct		\$ 1.062,38	
nov		\$ 1.218,92	
dic		\$ 1.584,87	\$ 2.465,85
ene	\$ 2.922,76	\$ 1.674,15	
feb		\$ 1.782,76	
mar		\$ 1.705,79	
abr		\$ 1.695,15	
may			
jun			\$ 6.411,74
<b>valor total</b>	<b>\$ 7.582,52</b>	<b>\$ 14.124,39</b>	<b>\$ 8.877,59</b>
<b>valor Ha</b>	<b>\$ 236,95</b>	<b>\$ 227,81</b>	<b>\$ 522,21</b>
<b>Rendimiento</b>	\$ 42.220,40	\$ 96.701,82	\$ 23.074,63
<b>Util. Bruta</b>	\$ 34.637,88	\$ 82.577,44	\$ 14.197,04
<b>Util. Bruta (Ha)</b>	\$ 1.082,43	\$ 1.331,89	\$ 835,12

Fuente: elaboración propia sobre datos de Rofex y Ámbito Financiero.

miento bruto del contrato ‘3’ en 22,85%. La simulación del caso muestra que es posible un esquema de libertad de contratación. El tamaño del productor arrendatario de este caso es chico, y los terratenientes han sido permeables a negociar el valor del arriendo bajo diversas modalidades dentro de un mismo distrito.

En los tres contratos simultáneamente concertados, el ChE pactó tres formas diferentes de precio, a saber: a) un arrendamiento a pagar un precio fijo en pesos; b) un arrendamiento, en quintales (pesos variables) a pagar en 10 cuotas mensuales, cuyo valor se determinaba, en cada caso, por el Rofex; c) una aparcería, en especie, cuyo precio fue fijado en un porcentaje de la producción.

La razón dada por el productor del caso fue bajar el riesgo a causa de una situación de alta incertidumbre. La incertidumbre del valor futuro del producto es connatural al contrato, pero la incertidumbre agregada al valor monetario, en la época en que el ChE

negoció los contratos, residía en la posibilidad de liquidar normalmente las divisas de la operación, la posibilidad de conseguir divisas en el mercado autorizado, y la posibilidad de canalizarla por vías autorizadas. Tal factor pesaba en el alea y en el riesgo de la ecuación de la utilidad del agente

La incertidumbre, en el mercado de divisas regulado que existía en Argentina en la época que se concertaron los contratos, también estaba dada por los precios relativos (por ejemplo, inflación / insumos) y por los costos que se agregaban a las operaciones de cambio. Recordemos que en aquel momento se pactaba el pago en una plaza exterior donde cotizaban bonos de la deuda argentina (por ejemplo N. York, Uruguay), para adquirir los mismos títulos en la plaza exterior con las divisas, ingresar las divisas al país, y liquidarlas por moneda nacional o divisas en Argentina. La operación era conocida como “*contado con liqui*”. Ese costo operativo pesaba en la ecuación, tanto para agravarlo como para disminuirlo. De hecho, existieron fideicomisos que se financiaron con la tasa del mercado de capitales vendiendo luego en el mercado internacional en dólares, haciendo diferencias muy importantes. Pero la tendencia de toma de decisión fue más cercana a la del caso en estudio, y la incertidumbre determinó a los agentes a elegir múltiples caminos para dar un valor promedio al resultado de la actividad. Ello redundó en costos *ex post* consistentes en la administración de distintos procedimientos y mediciones para realizar lo producido y maximizar la ganancia de los tres resultados.

***El plazo del arriendo:*** Los plazos acordados en el caso -ver texto de los contratos-, y lo declarado por el arrendatario en la entrevista, acredita que las condiciones inestables de producción agropecuaria llevaron a acordar plazos cortos de contratación. Según declaró el entrevistado, se conciertan muchos contratos accidentales por cosecha. El dato coincide con trabajos recientes (Cabrini, Calcaterra y Lema; 2013). Refirió que esta

circunstancia crea inconvenientes como, por ejemplo, trabajos de cosecha o recolección que quedan pendientes, o bien granos almacenados en silos bolsa dentro del campo del arrendador, sin herramientas legales de protección de su propiedad; lo que es necesario hasta tanto se liquide su venta, como condición para materializar la percepción de los beneficios de la explotación.

El contrato del caso acredita la ausencia de previsiones legales relativas a la protección de los recursos naturales, como la del nuevo artículo 41 de la Constitución Nacional. No existen previsiones relativas a rotaciones de cultivos.

La entrevista semiestructurada coincide y ratifica esta información. Por lo dicho, se podría pensar que, durante el período de gran expansión y atracción de capitales en forma de *pools* de siembra, una parte de los valores de arrendamiento eran costos de transacción que deberían pagarse *ex post*, para reparar el perjuicio irrogado al suelo como producto de la ineficiencia ambiental de la producción.

## **CAPÍTULO 7.- Discusión de resultados.**

### **7.1. Ponderación de la eficacia y la eficiencia del ambiente institucional.**

Las preguntas de investigación fueron formuladas como *¿han sido las leyes de arrendamiento rural argentinas, incluyendo la actual 13.246, un marco institucional eficiente con relación a los costos de transacción, asignación de derechos y tratamiento del medio ambiente? ¿qué cambio institucional de la Ley 13.246 sería el adecuado para sostener una agricultura sostenible (económico, social y ambiental) en el futuro?* Al plantear el problema, se ha considerado la afirmación de North (1990) en punto a que su teoría de las instituciones “... *está edificada partiendo de una teoría de la conducta humana combinada con una teoría de los costos de negociación...*”, para, en definitiva, entender la función de las instituciones en la economía (North, 1990:43).

Las leyes con sus paradigmas arquetípicos procuran la protección de determinados bienes jurídicos. En las leyes de arrendamiento rural el bien jurídico protegido es la equidad del poder negociador. La ley asigna derechos de propiedad a cada parte, según los principios constitucionales aplicables. La cuestión ambiental va incorporándose al paradigma muy lentamente. Tales normas condicionan a la cadena de agronegocios, y ésta a la decisión de los individuos al concertar transacciones individuales. Consecuentemente, se procura en esta tesis establecer la eficacia del ambiente institucional observando el grado de realización de su paradigma, sin tener en cuenta la eficiencia que, con relación a los costos, el sistema haya impuesto a las partes de la transacción o a la sociedad para lograr sus objetivos. La eficiencia, en cambio, se la ha de predicar según la relación que exista entre la eficacia y los costos de transacción, siendo mayor la eficiencia cuanto más se realice el paradigma, con menor costo.

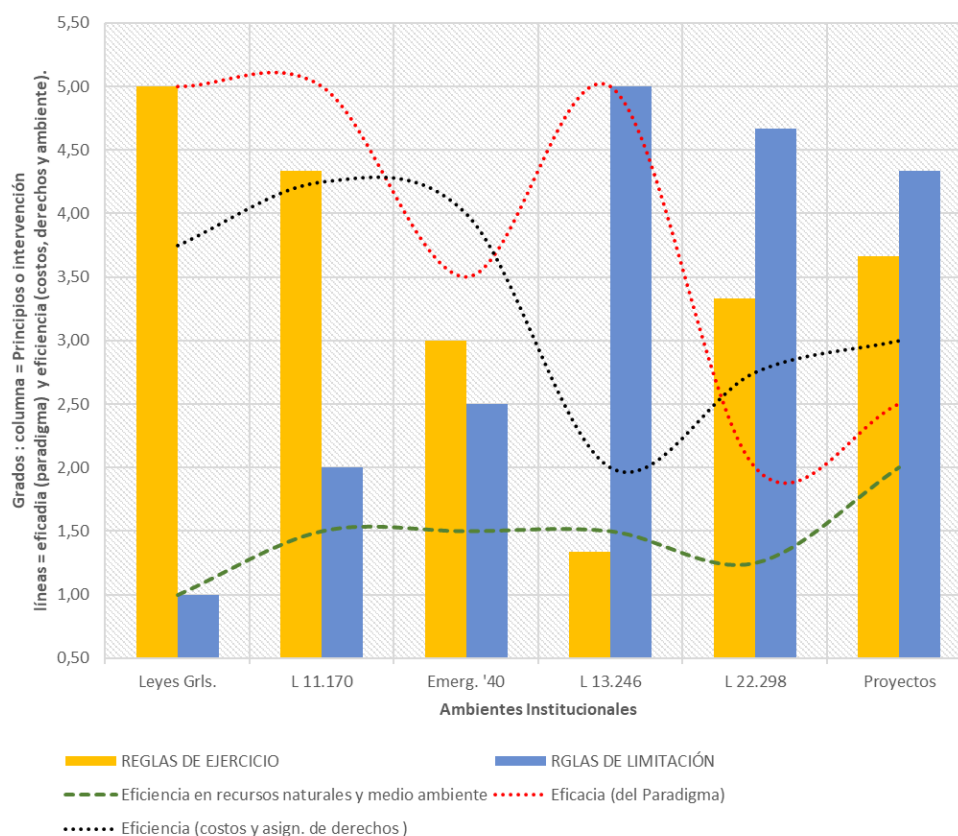
La diversidad de casos de transacción posibles dificulta la tarea de encontrar una



pauta única de medición de costos de transacción. Como Ducos y Dupraz (2007) simplificaron la tarea midiendo resultados netos del productor como síntesis del camino que lleva a la toma de decisión, de manera análoga, hemos observado que la presencia de la ley incide en la expansión o contracción de la oferta o de la demanda de tierras para arriendo. La correspondencia entre la estructura institucional y el comportamiento del mercado de arriendo rural permite deducir la existencia de costos de transacción. A partir de dicha observación, el análisis del paradigma de la ley, la retroalimentación habida entre las instituciones y los organismos, como así también los hechos exógenos que puedan haber incidido, nos permitirá la posibilidad de obtener conclusiones.

## 7.2. Eficacia y eficiencia en cada ambiente institucional.

Cuadro N° 25. Eficacia y Eficiencia del paradigma y matriz de la ley (Fuente: elaboración propia)

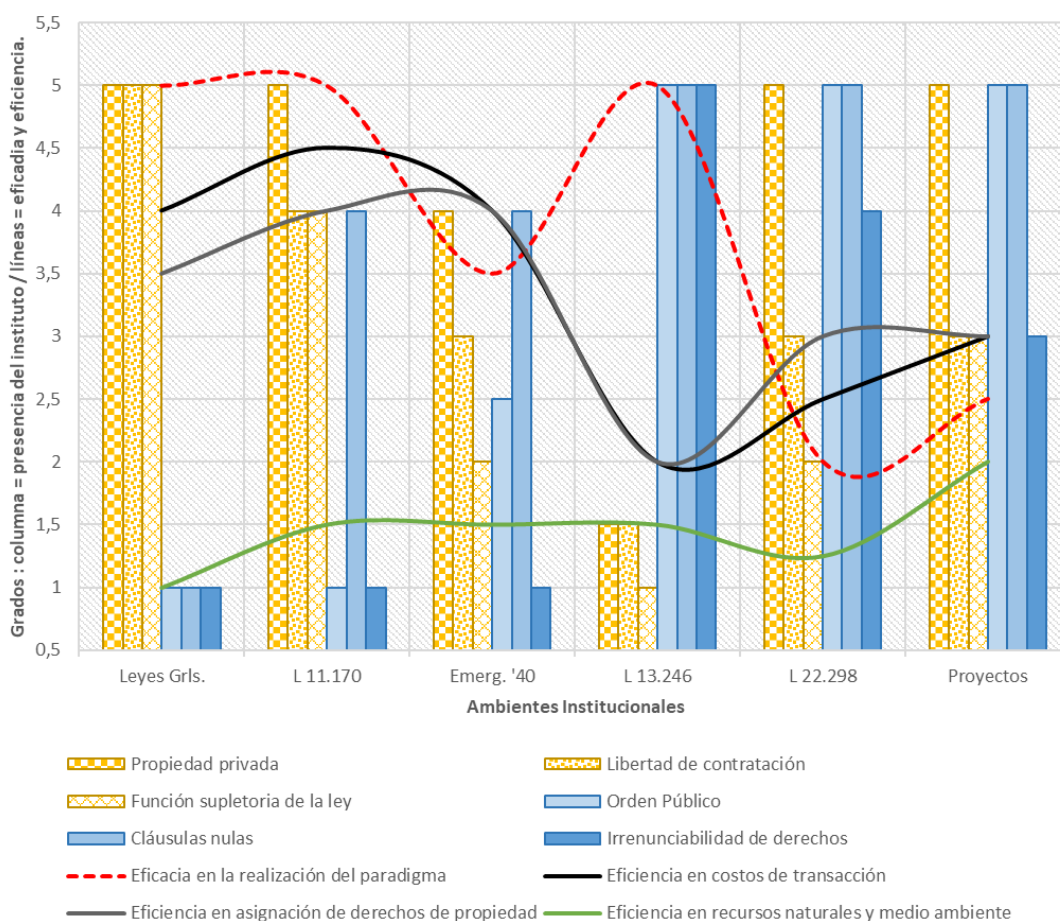


Habiendo aplicado la metodología oportunamente explicada, los resultados de la investigación fueron volcados al Cuadro N° 25. El cuadro muestra series de matrices legales, cada una de las cuales tiene columnas amarillas y columnas azules. Las primeras representan al conjunto de reglas que contienen derechos de ejercicio (propiedad privada, libertad de contratación y supletoriedad de la ley), y las columnas azules al conjunto de las reglas de limitación (orden público en la ley, casos de nulidad y prohibición de renunciar a derechos). Por su parte, las líneas punteadas muestran los grados de eficacia con relación al paradigma de cada matriz (roja) y la eficiencia (negra) que, en cada caso, haya existido con relación a los costos de transacción y asignación de derechos de propiedad. La línea verde es la presencia de normas ambientales. No se muestran datos relativos al uso de la información, puesto que ninguna matriz los regula. La información del Cuadro N° 25 grafica el juego entre libertades y limitaciones que cada ley ha establecido, junto a la eficacia y eficiencia que se pretendieron ponderar y medir.

Por su parte, sobre la base de la misma información, el siguiente Cuadro N° 26, exhibe los mismos conjuntos y guarda iguales propósitos, pero desagregando lo concerniente a cada tipo de reglas. Dentro de las reglas de ejercicio, se muestra la presencia de los derechos de propiedad privada, la libertad de contratación y el funcionamiento de supletoriedad de la ley con respecto a la voluntad de las partes. Del lado de las reglas de limitación, se desagregaron las normas que declaran la existencia del carácter de orden público de la ley en su conjunto (incorporadas a la matriz por la ley 13.246), las normas que establecen casos de nulidad limitando la libertad de contratación en casos de cláusulas determinadas (incorporadas a la matriz por la ley 11.170) y la presencia de normas que estipulan la irrenunciabilidad de los derechos de la parte débil -arrendatario- (incorporadas a la matriz por la ley 13.246), técnica ésta mediante la cual se impide que una

parte considerada más débil en su poder de negociación suscriba en las cláusulas del contrato la renuncia de derechos que la ley le confiere. Se destaca que esta técnica es mantenida en algunos proyectos de ley y es morigerada en otros proyectos, prohibiendo que la renuncia de los derechos se inscriba en el contrato, pero permitiendo que la parte débil los renuncie más tarde, bajo la condición que tales derechos pudieran ser efectivamente ejercidos.

Cuadro N° 26. Eficacia y Eficiencia del paradigma y matriz de la ley (Fuente: elaboración propia)



En lo que sigue, discutiremos estos resultados con relación a cada una de las matrices legales que han regulado a lo largo del tiempo el arriendo rural en Argentina.

### **7.2.1. Etapa de leyes generales.**

Durante la ETAPA DE LEYES GENERALES (1853-1921), el paradigma estuvo constituido por el principio de inviolabilidad del derecho privado y la matriz estaba caracterizada por la libertad absoluta de contratación y la función supletoria de la ley frente a la voluntad de las partes. Hubo ausencia total de la cuestión ambiental.

Se puede observar una expansión exponencial de la producción bajo arriendo hasta alcanzar una constante del orden del 40%, debiendo notar que en la primera parte del siglo XX ocurrieron crisis económicas internacionales que fueron complementadas con leyes de emergencia y sistemas de intervención correctiva del Estado. La evolución del sistema productivo argentino tendió al crecimiento, como así también a la profesionalización y especialización en el sector agrícola. Tales curvas permiten inferir que el ambiente institucional fue eficiente en materia de costos de negociación y de transacción en general. En cuanto a la asignación de derechos de propiedad, resultó eficiente para la propiedad del activo tierra, pero ineficiente con relación a los derechos de propiedad del arrendatario, en tanto las instituciones dejaban abierta la posibilidad del uso abusivo del contrato. El ambiente institucional cedió ante perturbaciones exógenas que llevaron al dictado de leyes de emergencia por las cuales el Estado intervino en la formación del precio del contrato, lo que permite atribuir a este ambiente institucional una dosis de falta de flexibilidad o capacidad para absorber hechos perturbadores.

### **7.2.2. Ley 11.170 y sus modificaciones de emergencia.**

El cambio de condiciones institucionales en materia política permitió a los sectores arrendatarios negociar costos de transacción más bajos para sí y consecuentemente más altos para el arrendador. Durante la ETAPA DE LEYES ESPECIALES DE INTERÉS PRIVADO (1921-hoy), que comenzó con la sanción de la Ley 11.170 se incorporó

al paradigma a la parte débil de la transacción, y brindó al arrendatario: 1. Estabilidad; 2. Compensación económica por las mejoras introducidas por él; 3. Inembargabilidad de sus instrumentos y animales de trabajo; 4. Protección de su libertad de contratar, comerciar y vender sus productos.

La eficacia de la ley no fue menor, a juzgar por lo que se observa en los procesos judiciales de la época (Blanco, 2007; Palacio, 2002). Sin embargo, tales autores, como en general los tratadistas jurídicos referenciados en este trabajo, al tocar la historia, juzgan la eficacia de esta ley como de bajo grado, atribuyéndole falta de canales de cumplimiento forzado (*'enforcement'*). La presente investigación nos lleva a una conclusión contraria, entendiendo que aquél juzgamiento negativo debe revisarse ya que se basó en comparar los órganos de solución de controversia de las leyes 11.170 y 13.246, perdiendo de vista las diferencias de paradigma de ambas, incomparables entre sí. A ello se agrega que no se hicieron ponderaciones de los efectos económicos de la aplicación de la ley 11.170, como sí lo hacemos en este trabajo. En tal sentido, no suele mencionarse que durante la vigencia de la ley 11.170 la producción bajo arrendamiento rural creció hasta el 44,32% del total del país. Esto indicaría que, para las circunstancias de aquella época, la elevación del costo de transacción para el arrendador resultó razonable y fue aceptado por ambas partes del contrato, inclusive frente a crisis internacionales como la recesión de 1930, aunque no así para el comienzo de la segunda guerra mundial, en 1939. La eficiencia de esta ley puede razonablemente atribuirse a la identificación clara del sujeto protegido, limitando su aplicación a pequeños productores arrendatarios con fundos no mayores a 300 hectáreas. A pesar de las críticas referidas por Palacio (2002) y Blanco (2007, 2013) relativas a tal patrón de determinación del sujeto protegido, una nueva ley podrá establecer ese mismo u otro patrón para identificar, por ejemplo, al pe-

queño productor o a la familia agraria. La existencia de un límite en la aplicación de la intervención legal es útil y rescatable, por cuanto, si lo que se pretende es intervenir en una ecuación de fuerzas en las partes del contrato de arriendo, resulta forzoso evitar su aplicación a hipótesis que no responden a la de la ley. Podríamos entonces predicar que la eficacia de la primera ley general de arrendamiento rural es constatablemente alta, así como su eficiencia, ya que alcanzar los objetivos del legislador no conllevó costos asociados que implicaran un demérito de aquél ambiente institucional. Los casi 20 años de vigencia de este paradigma terminaron con el comienzo de la segunda guerra mundial en 1939, y con tal hecho perturbador, el advenimiento de normas de emergencia por las que el Estado intervino directamente regulando la transacción. En 1940 y 1941 comenzó la injerencia del Estado directamente en el contrato de arriendo rural, con la sanción del decreto 68.344 que creó la Comisión Arbitral de Reajuste de Precios del Arriendo Rural y la Ley 12.771 que dispuso prórrogas de plazo de los contratos, intervención en el precio y restricción al derecho de desalojo. El estudio del Caso Dorrego (Capítulo 6.2.), muestra los signos de ineficiencia de tales normas, en la caída de la producción bajo arriendo y el retiro de la oferta, según las evidencias dadas por Palacio (2002), como el efecto producido por el ‘estatuto del peón rural’ dictado por decreto 28.169 de 1944 (ver cuadro N° 19). La última norma deprimió aún más la oferta de tierra y generó una reacción de los terratenientes tratando de evitar que se aplique un vínculo en relación de dependencia, sino el de un arrendatario registrado como tal (ver Cuadros N° 19 y 20). Es un claro caso de ineficacia e ineficiencia, en materia de arriendo. Pensemos por un instante que el efecto lógico de una depresión de precios internacionales para los productos agropecuarios debería redundar en una contracción de la demanda de tierras o de la baja del valor de su renta, en un ambiente de no intervención. Pero cuando el Estado

intervino en tales circunstancias para sostener los valores del productor en detrimento de los derechos del propietario del ‘insumo tierra’, lo que produjo fue una contracción de la oferta de tierra. El cruce de los casos ‘Dorrego’ y ‘Bolívar, Benito Juárez, Suárez y Pergamino’, nos brinda suficiente información como para explicar que no toda la contracción del área arrendada es consecuencia de los hechos perturbadores, sino también del impacto del alza de costos de transacción impuesto legalmente a una de las partes. Esta conclusión también es abonada al observar que al mismo tiempo que cae la superficie arrendada, crece la superficie de producción propia. Consecuentemente, con los primeros signos de intervencionismo estatal en el arriendo rural (1940-1948), puede afirmarse que el paradigma comenzó a desvirtuarse en su esencia por el efecto de las leyes de emergencia, distorsionando la matriz.

### **7.2.3. Ley 13.246.**

Por su parte, durante la vigencia de la Ley 13.246 se observa total eficacia con respecto a la realización de su paradigma. Al respecto, la estrategia agraria peronista que expone en su trabajo Girbal y Blacha (2016) y el discurso del presidente Perón ante la Asamblea Constituyente de 1949, dan cuenta de un cambio institucional profundo que lleva a un cambio de paradigma casi de signo contrario al imperante hasta ese entonces y que se traduce como fuera explicado en la Ley 13.246 y en el artículo 38 de la Constitución Nacional de 1949. No obstante, la eficacia en la realización del paradigma fue, a la vez, el caso de ineficiencia más alta en cuanto a los costos de transacción y asignación de derechos de propiedad. Así lo demuestra el cuadro N° 18 y las evidencias de los estudios realizados por Palacio (2002) Blanco (2007, 2013), Barsky (2014) y Calcaterra (2015), entre otros. A tal punto se operó un cambio institucional, que el objetivo de exterminar el latifundio y dar acceso al labrador a la propiedad de la tierra que

trabajaba se logró mediante la forzada atribución de derechos a favor del arrendatario rural, de manera que por el derecho al uso se accedió al derecho de dominio de la tierra. Cabe advertir que hemos observado que este ambiente institucional fue concebido con una calidad notoriamente baja de las instituciones.

Otro dato que evidencia la baja eficiencia de este ambiente institucional es que Juan Domingo Perón, elegido presidente de la república quince años después de su derrocamiento, no restauró ni el paradigma de la Constitución de 1949, ni tampoco modificó el Decreto 2.188/57 que había derogado la mayor parte de las ventajas dadas al arrendatario por la Ley 13.246. Tampoco lo hicieron los posteriores gobiernos peronistas que lo sucedieron.

#### **7.2.4. Decreto Ley 2.188/57 y Ley 22.298.**

Con posterioridad al derrocamiento por golpe de estado del presidente Perón, se derogó la Constitución de 1949 y se restauró la de 1853, dictándose el Decreto 2.188/57 más un conjunto de normas mediante las que se dismanteló el sistema de organismos cuasi-judiciales instaurados bajo el anterior régimen, dando por tierra con los dos pilares del paradigma de la Ley 13.246. Sin embargo, no se alteró el sistema de técnica legislativa, y se conservó la tutela bajo las herramientas del orden público, los casos de nulidad y la irrenunciabilidad de los beneficios. Se flexibilizó la prohibición de subarrendar. Pero dentro del tejido de normas, se introdujo un instituto de excepción: los contratos accidentales. Fueron incorporados por el Decreto-Ley 1.639/63 y luego ratificados en la ley 22.298 de 1980. Este contrato fue concebido como una transacción ‘accidental’, por un año o máximo de dos cosechas. La ley impone su ‘homologación’ bajo apercibimiento de considerarlo arrendamiento regular. Dicho de otro modo, se debía solicitar un permiso especial al juez de paz, y que tal homologación luego fuera registrada. La ley



fue altamente ineficaz, dado que lo que se planteó como una excepción pasó a ser una regla, justamente en el segmento de contratos a pequeños arrendatarios, a los que interesa la estabilidad como un derecho de propiedad para el productor, echando por tierra el logro de la Ley 11.170. A juzgar por la recuperación de la producción bajo arriendo, estas leyes fueron ineficaces e ineficientes. A diferencia de la ley 11.170, concebida bajo condiciones de alta institucionalidad, las leyes peronistas y las que fueron consecuencia de la revolución antiperonista, fueron hechas en momentos de muy baja calidad institucional (ver cuadros 11, 12, 13, 14 y 15). La ley de arriendo rural vigente consiste en una estructura complicada, puesto que no es un paradigma puro, ni un paradigma concebido en el desarrollo institucional normal bajo reglas democráticas. Se puede observar la misma arquitectura que la vieja Ley 13.246 en punto a la inversión de la ley especial como norma imperativa en lugar de supletoria, pero con la mayor parte de los derechos cercenados a favor del arrendatario. Los derechos que han quedado son casi letra muerta para aquellos que tienen una escala menor y que precisarían de una regulación que le brindara mayor protección y más eficientes organismos de aplicación (ver caso del Capítulo 6.4.). El contrato accidental se utiliza en la mayoría de los casos de manera irregular, sin homologación ni registro, con lo cual da por tierra cualquier previsión en materia de plazos, prórrogas y derechos de restitución que contenga la ley especial en su parte medular. Asumiendo que las curvas de producción bajo arriendo han crecido luego de 2002 en proporciones significativas, se puede admitir que el ambiente institucional ha recuperado un cierto grado de eficiencia en materia de costos de transacción, que puede juzgarse derivado de un mayor grado de libertad de negociación, y del cambio de las características de los jugadores en comparación con los de 1948. No obstante, ese repunte no debe ser leído como derivado de una cualidad del ambiente

institucional, sino como una correspondencia de factores exógenos a las instituciones que operaron en un espacio de mayor libertad.

De todos modos, las negativas cualidades apuntadas informan un bajo grado de calidad institucional. Ello va de la mano con el alto grado de ineficacia e ineficiencia evidenciado por la escasez de previsiones regulatorias en materia de derecho ambiental. Los recursos naturales son previstos como una mera cuestión de derecho de propiedad privada de las partes del contrato, y no como derechos colectivos de la comunidad.

#### **7.2.5. Proyectos de modificación de la Ley 13.246<sup>45</sup>.**

Se debe distinguir que, de las 14 propuestas de modificación de ley presentadas, 9 plantean la derogación de la Ley 13.246 (y de la Ley 22.298), 4 se presentan con modificaciones a su articulado y solamente 1 propone una mínima modificación. Pero aun los que proponen la derogación no cambian el paradigma legal. Esto surge más explícita que tácitamente del texto de las notas de elevación de cada proyecto. El análisis discursivo de dichas notas de elevación coincide con los contenidos de los artículos que, en cada caso, se proponen. Siendo que al enunciar los objetivos de la ley se manifiesta cuál es el objeto de su protección legal, se observa que los recursos naturales y la cuestión ambiental están en último grado de importancia, y a veces ni siquiera se lo menciona.

El proyecto de ley 148-D-2001, presentado por el PRO, está basado en un trabajo realizado en el año 2009 por la entonces Secretaría de Agricultura Ganadería Pesca y Alimentos que dependía del Ministerio de Producción de la Nación (SAGPyA, 2009). Dicho trabajo realizó una exhaustiva descripción analítica y afirmó relaciones de causa-efecto entre hechos y leyes o éstas y sus consecuencias. En la mayoría de su desarrollo

---

<sup>45</sup> Los proyectos de ley se pueden encontrar en el buscador de proyectos legislativos del sitio web oficial de la Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Al momento de redacción de esta tesis, la URL es <http://www.diputados.gov.ar/proyectos/buscador2016-99.html>.

la investigación de esta tesis coincide con los datos del referido trabajo, pero no siempre con sus conclusiones. Dicha publicación carece de un marco teórico relativo a las instituciones. De tal modo, por ejemplo, afirma que las leyes son el producto de procesos de conflictos sociales, lo cual, a la luz de la información relevada en esta tesis, tal conclusión es errónea e, inclusive, inversa. La NEI ha demostrado a través de las enseñanzas de Coase (1960), Williamson (1985) y North (1990) que las leyes formales que se inscriben en el ambiente institucional son producto de la negociación repetida de transacciones a lo largo de prolongados períodos. Las leyes son síntesis de la negociación de los costos de transacción. Según tal pensamiento, la inferencia que pudiera derivarse de descripciones estadísticas o de observación, debe juzgarse en las relaciones de correspondencia descriptas en el Capítulo 4, considerando a la transacción, a su contexto negocial (cadena de agronegocios), a los derechos colectivos y al ambiente institucional. Por ejemplo, SAGPyA (2009) menciona y refiere la existencia de las cadenas de agronegocios, pero no logra ubicar a la transacción individual dentro de ese escenario y, consecuentemente, no establece relaciones posibles que permitirían a una ley regular al contrato dentro de una cadena de organización contractual coordinada o integrada, sea horizontal o verticalmente. Del mismo modo, aun cuando incluye la consideración de las cuestiones ambientales, concluye que la regulación ambiental le es ajena, porque, entre otras cosas, no alcanza a concebirla como un derecho colectivo de la comunidad. Esta limitación proviene de la falta de un marco teórico con el cual se podría reconocer la existencia de jugadores distintos a las partes del contrato como son los *stakeholders* ('terceros interesados' en el derecho privado argentino). A partir de la realidad comprobada de que las prácticas agrícolas -buenas y malas- impactan en los recursos naturales por la decisión económica de un perfil moderno de arrendatario especializado y cada

vez más profesional, incluido en gran medida dentro de cadenas de agronegocios, y a partir también del dato que tales agentes de la economía constituyen aproximadamente la mitad de la producción agropecuaria del país, una nueva ley debería concebir su régimen en consonancia con las buenas prácticas agrícolas y con los derechos al consumidor, proporcionando regulaciones que tiendan a la transparencia y a la coordinación de cualidades de productos con estándares de producción integrados al mercado global. Esa falta de marco teórico es la razón que lleva al citado trabajo a una conclusión que no es posible compartir aquí. El trabajo de SAGPyA vuelve a caer así en una situación por la cual no puede escapar al paradigma de las leyes 11.170 y 13.246, y por ello no fue más allá de regular exclusivamente derechos de propiedad de las partes de la transacción. La concepción de SAGPyA (2009) está basada en un criterio estrictamente analítico de los derechos de las partes. La falta del marco teórico es limitante. La realidad discurre no solamente en el interior de la transacción, sino también por los otros espacios normativos a los que sus efectos se expanden. Así, siendo que SAGPyA (2009) efectuó una descripción correcta de fenómenos diversos como la caracterización de los productores arrendatarios, las diversas fuentes e instrumentos de financiamiento en las distintas categorías, la especialización en la actividad productiva, la cualidad cambiante del mercado y el peso de sus actores; sin embargo, no hace funcionar sistémicamente a las variables que son reguladas por la ley que propone para regir el ambiente institucional. Traer a la mesa la realidad de las cadenas de agronegocios es también traer a los consumidores, e incluir en el ambiente institucional del arriendo rural esquemas de incentivos que no sean solamente fiscales, sino que comprendan los valores marginales que pueden captarse por el crecimiento de una demanda de productos ecológicamente sostenibles, o que contemplen el fomento de inversión en activos específicos para el afianzamiento de

las políticas de sostenibilidad ambiental que el Estado establezca en la actividad productiva. La recién mencionada ‘demanda ecológica’ tampoco es un hecho cultural aislado y espontáneo de los consumidores, sino que proviene de la creación de estándares de producción que los satisfaga, observando que tales estándares no son otra cosa que reglas informales que van pasando poco a poco a integrar el ambiente institucional internacional, y que sin duda pasarán cada vez más a un *status* de ley formal internacional o nacional (como enseña Williamson, 1985). Identificar esos espacios de regulación de fomento, sin invadir el poder de decisión de los individuos, podría mejorar la distribución de los beneficios disminuyendo la posibilidad de apropiaciones de cuasi rentas como consecuencia de posiciones dominantes o información asimétrica. Al decir aquí que a SAGPyA (2009) le falta un marco teórico no solamente nos referimos a la NEI, sino también al marco teórico jurídico que posibilita observar el paradigma y la matriz legal y compararlo para proyectar grados de eficacia y de eficiencia de las normas que se están proponiendo. No obstante lo dicho, el acierto en la descripción de los fenómenos y circunstancias tratados por SAGPyA (2009) son un paso adelante en punto a poder ver la existencia de un ‘*path dependence*’. Lamentablemente no en punto a la cuestión ambiental, pero sí con relación a la información como elemento de construcción estadística que permita el diseño, implementación, medición y seguimiento de políticas estatales. Se plantea un tratamiento más moderno y desburocratizado del uso de la información, que se ha recogido por otras vías en esta tesis. La apreciación que hizo SAGPyA (2009) en tanto órgano de aplicación específico en el año 2009, es una fuente válida para esta tesis, ya que el contrato de arrendamiento es el ducto por el cual las acciones humanas agrarias se depositan en el suelo, en el agua, en el aire, y en los productos alimentarios de consumo.

Es del caso detenerse en el único proyecto que pone acento consciente en materia ambiental, presentado por la Coalición Cívica. Es el único que menciona al plazo como una cuestión propia del cuidado del medio ambiente antes que como asignación de derechos de propiedad de las partes del contrato. La nota de elevación del proyecto declara que el Estado no debe intervenir cuando el daño ambiental ya haya sido producido, sino antes, con políticas de prevención del daño. Esta concepción cambia en parte el eje del bien jurídico protegido, en armonía con los cambios a los que el mundo tiende. Entonces, es posible agregar que, además de una ‘función preventiva del daño ambiental’, la ley de arriendo rural debería estar alineada con las ‘políticas de sostenibilidad ambiental’. Pero, en lo que interesa a este trabajo, el proyecto del Expediente 1410-D-2010 de la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación es el que más se acerca a un planteo un poco más profundo de cambio institucional en el sentido indicado.

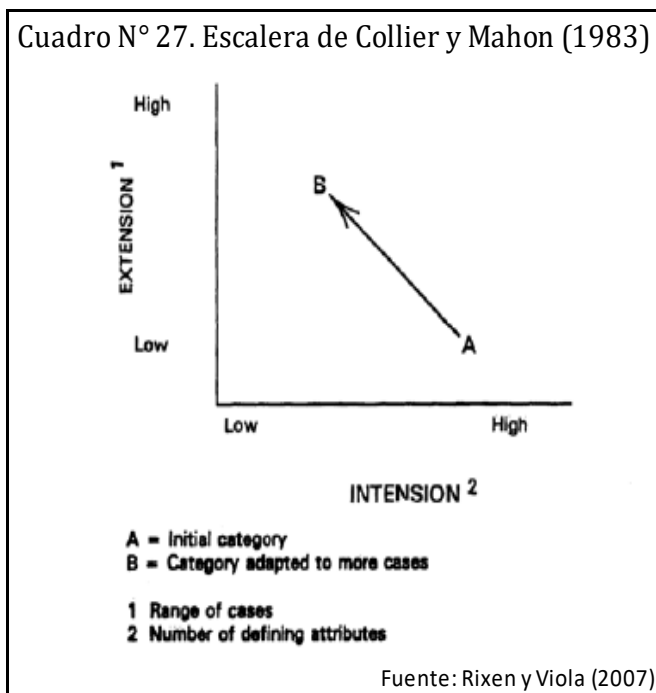
Ningún proyecto ensayó un cambio de paradigma de la Ley.

### **7.3. Vías o caminos de dependencia (*‘Path dependence’*).**

A partir de las enseñanzas de North (1990), el concepto de las vías de dependencia vinculadas al cambio institucional se explica por la existencia de mecanismos de retroalimentación positivos o negativos entre las instituciones y los organismos que llevan, respectivamente al estancamiento o al desarrollo del cambio institucional. Es coherente preguntarse por qué un individuo, ante determinada evolución tecnológica, escogería progresar incorporando los beneficios de la nueva tecnología, o lo rechazaría eligiendo permanecer sin alterar su sistema productivo conservando la vieja tecnología. Si la respuesta es positiva, se está frente a un caso de realimentación positiva (*‘positive feedback’*), y lo contrario será un caso de quebrantamiento (*‘undermining’*). Así, es po-

sible concebir una variedad de respuestas del porqué de la elección por uno u otro camino.

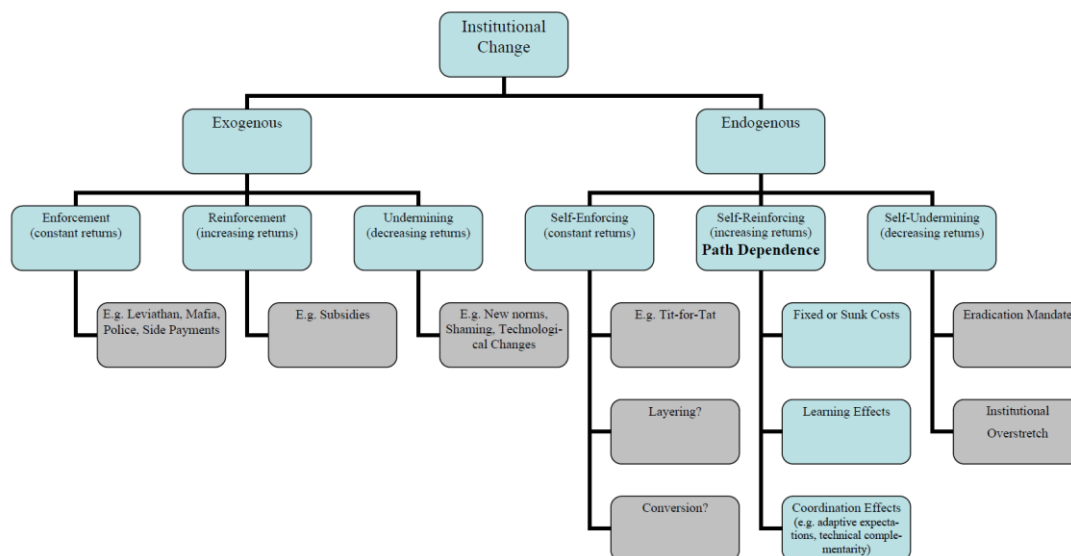
Ahora bien, según Rixen y Viola (2014), observando la materia analizada de gran cantidad de investigaciones, afirman que no se ha advertido que la diversidad de actividades, de sistemas productivos, de regímenes condicionantes y de múltiples factores de incidencia que existen en la realidad, desvirtuó la aplicación de este concepto. Los autores advierten haber encontrado muchos casos de '*sobre-diagnosis*', a causa de la vaguedad de las afirmaciones y ambigüedad del vocabulario, en una suerte de posibles deformaciones de la aplicación teórica del concepto de '*Vías de dependencia*'. La importancia de su trabajo reside en establecer patrones conceptuales que ayudan a una más estricta convención sobre las ideas de lo que es el '*Path Dependence*'.



Para tal fin, comenzaron aplicando el método de Collier y Mahon (1983) ubicando grados de extensión (o abstracción) de conceptos, y por otro lado grados de intensidad de conceptos (cantidad de atributos compartidos con otros conceptos). Asumiendo las bondades de su mapeo conceptual, el mismo será utilizado en este trabajo

para ubicar diferentes situaciones dentro o fuera del concepto de '*Path Dependence*'.

Cuadro N° 28. Path Dependence según Rixen y Viola (2004).



Fuente: Rixen y Viola (2007)

Así, se ha de distinguir entre los factores que son exógenos<sup>46</sup> (obviaremos las variantes) y los endógenos<sup>47</sup> respecto a una institución, asumiendo que solamente los endógenos tienen aptitud de generar vías de dependencia. Dentro de los factores endógenos, se distinguen tres situaciones, en cada una de las cuales: a) la institución encuentra su equilibrio en la ecuación de cooperación para ser llevada adelante sin alteraciones (mediante casos a resolver vía *‘toma y daca’* del dilema del prisionero, o cuando se estratifica o convierte la institución); b) cuando tal ecuación de equilibrio de cooperación precisa de un cambio para su subsistencia (costos fijos o hundidos, necesidad de aprendizajes nuevos y adaptaciones o complementaciones tecnológicas); y c) cuando la ecuación de equilibrio lleva al quebrantamiento porque la razón de ser de la institución tiende a agotarse o necesita expandirse en sus objetivos para persistir.

Se ha de asumir en este trabajo, junto a Rixen y Viola (2014) que solamente las causas endógenas del tipo ‘b)’ son casos de vías de dependencia propiamente dichos.

<sup>46</sup> Por ejemplo, una situación de crisis económica internacional.

<sup>47</sup> Por ejemplo, la inflación monetaria.



Aplicando ahora tales conceptos a esta tesis, ha de ponerse atención en el paradigma de la ley 13.246, dando por cierto su ineficiencia y el hecho de no haber sido alterado por las leyes posteriores, ni por los proyectos de reforma actuales. Pasando revista a los datos históricos relevados y a las circunstancias políticas y sociales, como también al contenido de los 14 proyectos de ley, no existe vía de dependencia positiva alguna.

Inclusive, cuando los artículos 41 y 43 de la Constitución Nacional introdujeron en 1994 un cambio institucional a favor de la inclusión de las cuestiones ambientales, tales normas legitiman la actuación de personas colectivas e indeterminadas cuyo efecto posible sería un reclamo o negociación con actores específicos, sea por vía directa o judicial (Zylbersztajn, 2012). Por tal razón, se debe ubicar al actuar de grupos de interés colectivo dentro de los factores exógenos de Rixen y Viola (2014). En consecuencia, la ley actual y los proyectos de ley tampoco constituyen vías de dependencia positivas, porque sus regulaciones sobre suelo, agua, medio ambiente y biodiversidad, ni siquiera reconocen a estos actores indeterminados con derechos colectivos (*stakeholders*), sino que se limitan a asignar derechos de propiedad de las partes del contrato de arrendamiento.

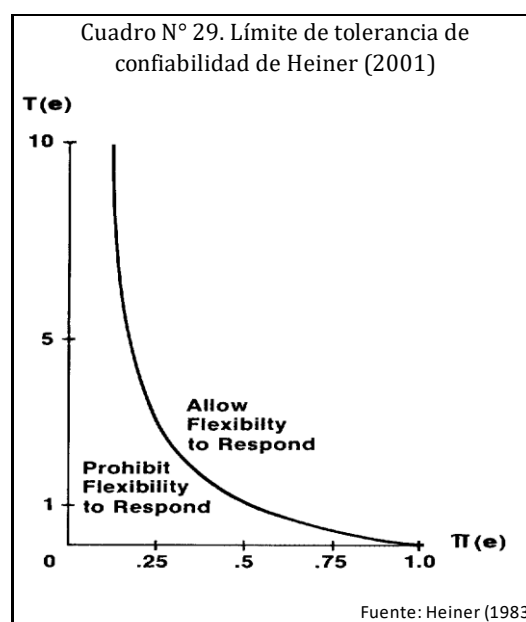
La pregunta que se impone seguidamente es ¿por qué entonces si se dejó sin efecto la reforma constitucional del año 1949 y se quitaron la gran mayoría de derechos de exclusividad dados al arrendatario junto con la abolición de los organismos cuasi judiciales, la curva decreciente de tierra dada en arrendamiento siguió su tendencia descendente en lugar de revertir su dirección? La respuesta hay que buscarla en otras normas de emergencia que fueron complementarias a la Ley 13.246, y que fueron mantenidas por los gobiernos posteriores al golpe de estado de 1955. Los gobiernos militares

posteriores a Perón sancionaron normas de prórroga de desalojo, en un esquema de continuación de la intervención del Estado. El gobierno peronista se reinstauró y no abordó la materia, ni tampoco se tocó la cuestión luego del golpe militar de 1976, hasta el año 1980. Durante ese lapso se produjo una notoria desvalorización de la tierra. Los propietarios vendieron grandes superficies y la inflación, que no cesó nunca desde los '50 hasta la actualidad, tocó picos récords (Barsky, 2014; Solanet, 2015).

En tercer lugar, podríamos preguntarnos ¿por qué entonces no hubo un cambio institucional favorable en los años '90 entrados en un plan de convertibilidad o después de la crisis de 2001 cuando los *commodities* tocaron valores de cotización internacional récord? Ante los pocos datos acerca de los *pools* de siembra (Calcaterra, 2015), la mejor respuesta está dada por Senesi et al. (2017) quienes explican que la aparición de formas híbridas -contractuales- coordinadas y de sistemas de red de redes o '*agroholdings*' ('*pools de siembra*' en este trabajo) durante los '90 se explica porque la generación de divisas provenía de la exportación de productos agropecuarios, bajo un paraguas de anclaje absoluto de tipo de cambio fijo. Seguidamente a la ruptura del equilibrio del plan de convertibilidad (\$ 1 = u\$s 1), a poco de andar, ocurrió un alza extraordinaria y sostenida de la cotización internacional de *commodities*, lo que llevó a las firmas con experiencia a tomar tierra en arriendo con mucho mayor facilidad, por razón de una tasa interna de retorno en moneda dura mucho mayor que las variables financieras del mercado local que atrajo en masa a aquellos inversores. Senesi et al. (2017) instalaron la pregunta de por qué se desarrollaron más esquemas de coordinación que de integración vertical. Su pregunta es útil a esta investigación asociándola con el concepto de las vías de dependencia. Es del todo probable que los actores financieros que alimentaron a los *pools* de siembra transmitieran a los administradores fiduciarios su preocupación de

ganar por sobre los retornos de los instrumentos de crédito del mercado de capitales. Esa sola información determinará a cualquier administrador fiduciario a diseñar esquemas desmontables al momento en que sea probable que la utilidad financiera de la actividad agropecuaria sea igual o menor que los activos del mercado de capitales. Son decisiones económicas tomadas en un escenario de alta incertidumbre en las que gana el ‘corto plazo’. Ronald Heiner (1983) explica que la incertidumbre se ubica en una brecha determinada por la competencia del decisor y la dificultad de las circunstancias de la decisión (*C-D gap*). La mayor incertidumbre reducirá la posibilidad de tomar una decisión correcta ( $r$ ) y aumentará la posibilidad de equivocarse ( $w$ ), de modo que la curva de resultados de la relación  $r/w$  de las acciones particulares disminuirá cuanto mayor sea la incertidumbre.

El Cuadro N° 29 grafica una ecuación de probabilidad de toma de decisión entre múltiples acciones, donde  $T(e)$  es el límite de tolerancia de confiabilidad de una acción acertada (hacia la izquierda se hace menos tolerante y hacia la derecha más tolerante) mientras que  $\pi(e)$  representa el grado de certidumbre (hacia la izquierda la certidumbre decrece).



A medida que disminuye el resultado de la proporción de una solución probablemente correcta dividida por una probabilidad de una acción incorrecta ( $r/w$ ), la posibilidad de error crece, por lo cual las reglas deberán ser más rígidas para constreñir el comportamiento del decisor. En algún punto de la curva decreciente no se superará el

límite de tolerancia, lo que resultará en violaciones de la condición de confiabilidad. A medida que la incertidumbre sea más generalizada habrá más tendencia a la violación de la confiabilidad, por lo cual las reglas de comportamiento deberán ser más restrictivas para eliminar acciones particulares o patrones de respuesta a la información potencial. Así se restringirá el comportamiento a patrones más simples y más fáciles de reconocer y predecir para un observador. Por lo tanto, una mayor incertidumbre hará que el comportamiento gobernado por reglas muestre regularidades cada vez más predecibles, de modo que la incertidumbre se convierta en la fuente básica de un comportamiento predecible (Heiner, 1983). De hecho, los *pools de siembra* se retiraron del juego cuando el retorno financiero fue menor que los del mercado de capitales por efecto de la caída de cotización de los *commodities* (Calcaterra, 2015). La circunstancia de haber transitado una ventana de tiempo con cotizaciones mayores a los retornos de las operaciones financieras del mercado de capitales debe ser inscripta, sin lugar a duda, dentro de la categoría de factores exógenos a la institucionalidad. Por lo tanto, estas circunstancias, predecibles dentro de su atmósfera, tampoco pueden ser consideradas para detectar una vía de dependencia ni a favor ni en contra de un cambio institucional.

A su vez, la institucionalidad del contrato de arrendamiento no puede ser considerada agotada ni tiene tampoco la necesidad de expandir su poder de regulación para pervivir, por lo cual, dentro de los factores endógenos, no se advierte la existencia de ninguno de los parámetros de quebrantamiento institucional de la categoría ‘c’ del esquema Rixen y Viola, (2014) (opción ‘c’ ‘*Self-undermining*’).

Del otro lado, tampoco observamos que exista ninguno de los factores que implique un cambio necesario para mantener el equilibrio de cooperación invariable (opción ‘a’ del esquema Rixen y Viola, 2014). De hecho, los cambios materiales traídos

por las diversas leyes que compusieron a lo largo de los últimos 100 años el marco normativo institucional del contrato que estudiamos, dejaron, desde 1957 y 1980 en adelante, vacío de contenido aquel recipiente de intervencionismo estatal en la voluntad de las partes, pero sin alterar la arquitectura del edificio. Esto es, manteniendo un planteo legislativo como si hubiese continuado en vigencia el paradigma de la diferencia del poder de negociación en todas las relaciones arrendador-arrendatario. Lo observamos en el estudio del caso simple traído, mediante el cual se acreditó, por una parte, que el contrato nada agrega a lo dicho en la ley, y por otra parte, que arrendador y arrendatario no tienen mayor idea de la necesidad de sus formas, agregando que, de hecho, tampoco se homologan ni registran los contratos accidentales. Por eso, reiteramos con North (1990): *“Un cambio en la fuerza de negociación de las partes puede llevar a una demanda efectiva de un marco institucional diferente del intercambio, aunque las limitaciones informales se presentan en el camino del cumplimiento”*. Las normas informales, no escritas, son las que hoy, sin lugar a duda, constituyen la totalidad del contrato de arrendamiento, convirtiendo a la ley casi en letra muerta.

Concluimos en que para crear una vía positiva de cambio institucional (*‘positive feedback’*), habrá que incorporar necesariamente el conocimiento (*‘learning effect & coordinance effects’*) de: a) no existir una única relación posible de poderoso-débil entre principal y agente; b) el condicionamiento de los contratos y reglas en las redes de agronegocios; c) la prioridad de concebir a la actividad agraria dentro de un planteo de armonía con el medio ambiente y el respeto a las generaciones presentes y futuras, ponderando los costos directos e indirectos y las externalidades de las decisiones; d) la importancia de incorporar a la información como herramienta; e) la incorporación de conocimiento y tecnología. No incorporar estos elementos implicará preferir la incorpora-

ción de mayores costos (*'fixed and sunk costs'*) en una actitud de satisfacción más próxima a la racionalidad limitada que al óptimo.

Llegados a este punto ¿Por qué Argentina no tomaría el camino del cambio institucional en materia de arrendamiento rural cuando es un contrato de una escala de generación de riqueza notable en el PIB nacional? En la elección, indudablemente, se encuentra la razón de nuestra vía de dependencia. Pero ahora ¿cuál es la razón para no escoger el cambio cultural que lleve a un cambio institucional positivo? Esta última pregunta podría ser una línea futura de investigación.

En el esfuerzo de establecer alguna suerte de comparación entre nuestra actualidad y los momentos del estudio de Spiller y Tommasi (2000), nuestro actual Congreso Nacional tiene, de por sí, mayor experiencia en sus miembros que los que exhiben los cuadros N° 11 a 15. Por su parte, la antigüedad promedio de los actuales miembros de la Corte Suprema de Justicia es de 9,6 años por integrante, lo que equivale al promedio más alto alcanzado en el año 1930. El partido gobernante muestra la misma proporción de proyectos legislativos aprobados que el anterior gobierno, que contaba con quórum propio. La coalición al frente de la administración en el año 2018 tiene senadores en todas las provincias y cuenta con mayoría de diputados en 8 gobernaciones que no le son propias, además de las 5 en que gobierna (Fundación Directorio Legislativo, 2017).

Tomando la información disponible y ordenándola a la luz los hechos de nuestra historia, nuestra política y nuestra sociedad, podemos afirmar que el legislador, hasta la fecha, se abstuvo de construir la ley de arrendamiento rural con las siguientes pautas: a) el mandato constitucional de la preservación del medio ambiente; b) las medidas para que el Estado se informe estadísticamente a fin de alcanzar la mayor eficiencia de gestión; c) un principio legal conveniente y equitativo de asignación de costos y derechos

de propiedad; d) el tratamiento de los casos que necesitan protección, promoción o solución diferencial, como casos de excepción.

Tal la vía de dependencia que evita el cambio institucional en el arriendo rural.

## CAPÍTULO 8. Conclusiones.

La información relevada indica que la dimensión económica es considerada en innumerables trabajos, pero a la hora de diseñar la ley se la ignora como elemento del ambiente institucional. El aspecto social y moral ha eclipsado la discusión, desplazando a las demás cuestiones.

Fácil sería concluir que existe un *'path dependence'* y atribuir su causa, por ejemplo, a una conducta política *'populista'* de los gobiernos. Pero la sistematización de conceptos aportados por Rixen y Viola (2007) permite comprender que lo que está instalado en la cultura argentina va más allá de los gobiernos. Al repasar los 14 proyectos de ley, se concluye que **la regulación legal del arrendamiento rural se limitó, hasta hoy, a la relación de fuerzas de las partes del contrato**. El lugar que en el discurso político ocupaban los labriegos y los terratenientes de 1921 y 1948, fue substituido en 2007 a 2014 por la familia agraria y los jóvenes profesionales de la agronomía enfrentándose a los *pools* de siembra y al capital organizado para la producción. Propuestas de restricción de áreas a ofrecer o de agravamiento de alícuotas impositivas obedecen a ideologías principistas. Frente a ello ¿se puede atribuir lo legislado a una conducta populista cuando todos los partidos políticos insisten aún en el esquema? Tal no sería una conclusión válida para el método de Rixen y Viola (2007), que invita a ser más rigurosos. Por ello, se propuso aquí distinguir distintos segmentos temporales en la evolución del ambiente institucional agrario basado en los cambios de paradigma y matriz legal observados, aplicando los conceptos de North (1990). En cada uno se identificaron conjuntos de *'paradigma-matriz'*, y sus cualidades, con lo cual tales conjuntos resultaron comparables.

Del análisis comparado de la estructura de los diversos *'paradigmas-matrices'*



se puede concluir que **no hubo cambio institucional desde 1921 hasta hoy en materia de arrendamiento rural**, a la luz de las evidencias de los hechos tratados (Capítulo 5), el caso del triple arrendamiento (Capítulo 6.4.), los casos históricos (Capítulo 6.2. y 6.3.) y el análisis de los paradigmas y matrices legales (Capítulos 7.2.).

Pero si atendemos la teoría de los ciclos del cambio institucional de Williamson (1995), se puede concluir que **es verosímil que estemos ante un cambio institucional operado por la cuestión ambiental como la clave de cambio más notoria**.

De la comparación de las diversas matrices de intervención, **la ley 11.170 fue la única eficiente con relación a los costos de negociación y asignación de derechos de propiedad**, lo que se explica principalmente **por haber estado limitada su aplicación de intervención a solamente los casos en los que se definió al sujeto protegido**.

**La estructura de las matrices de las leyes 13.246, 2.188/57 y 22.298 fueron ineficientes con relación a los costos de negociación y asignación de derechos de propiedad**.

Es razonable concluir que **la intervención del Estado en la libertad de contratación produjo efectos de contracción de la oferta de tierras para arrendamiento**.

Por su parte, la comparación de la calidad institucional al momento en que cada una de las leyes fue sancionada, permite concluir que **la mayor calidad institucional se corresponde con la mayor eficiencia de la ley en materia de costos de negociación y asignación de derechos de propiedad**.

Siendo que las circunstancias históricas consideradas en el presente trabajo fueron, en general, contempladas en los proyectos de ley de los años 2007-2014, y específicamente consideradas en el proyecto de ley del año 2009 que tiene como base el trabajo de la Secretaría de Agricultura Ganadería Pesca y Alimentos (SAGPyA, 2009), es

razonable concluir que **está instalada la errónea idea que la cuestión ambiental y de los recursos naturales no deben ser reguladas en la ley de arrendamiento, sino en leyes especiales de cada materia.**

Sin embargo, se ha constatado por las fuentes citadas que la cuestión ambiental ha producido en la teoría un cambio novedoso en la concepción de los atributos del derecho de propiedad como consecuencia de considerar la existencia de derechos colectivos en cabeza de sujetos indeterminados, como primer paso para solucionar el problema conocido como '*la tragedia de los comunes*'<sup>48</sup>. Poner sobre la mesa a la comunidad como sujeto de derechos, llevará al Estado a la necesidad de regular los estándares de la actividad y a controlar que las prácticas efectivas se ajusten a ellas. Si entendemos que para que una ley no quede en el mero plano declarativo debe contar con herramientas que hagan eficaz su aplicación (Hart y Holmström, 1985), el Estado deberá estar capacitado para intervenir en la acción concreta del decisor de la práctica agraria. Consecuentemente, **se concluye que el relevamiento de información de las prácticas agrarias debe ser objeto de legislación en una ley de arrendamiento rural, como insumo para la más eficaz y eficiente acción política y de gobierno.**

Correspondiendo así incorporar la cuestión del tratamiento de la información a una nueva ley de arrendamiento rural, es necesario incorporar fuentes de información estadística, ante la evidencia de haber sido el motor del conocimiento de las ciencias económicas y de las ciencias sociales, así como también un punto de verificación empírica de la filosofía. Bastará recordar que el paso del pensamiento desde Malthus, Young, Ricardo y Marx, a las enseñanzas de Kuznets y Solow, que influenciaron el pensamien-

---

<sup>48</sup> De los tres atributos del derecho romano del *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*, a los cinco atributos del concepto ambientalista del *derecho de acceso*, el *derecho de extracción*, el *derecho de gestión*, el *derecho de exclusión*, y el *derecho de alienación o transferibilidad* (Caballero Miguez, 2010:79).

to hasta las últimas décadas del siglo XX, estuvieron basadas en los estudios estadísticos (Piketty, 2013). No se necesita mayor esfuerzo para comprender la importancia de la información en las prácticas agrícolas. Pero sí parece necesario recordar que el artículo 4° de la Ley 17.622 prescribe: *“El Sistema Estadístico Nacional estará integrado por: a) El Instituto Nacional de Estadística y Censos; b) Los organismos centrales de estadística, que son: I) Los servicios estadísticos de los Ministerios y Secretarías de Estado. II) Los servicios estadísticos de los Comandos en Jefe de las Fuerzas Armadas. III) Los servicios estadísticos de organismos descentralizados de la Administración Nacional. IV) Los servicios estadísticos de las Empresas del Estado. c) Los organismos periféricos de estadística, que son: I) Los servicios estadísticos de los gobiernos provinciales. II) Los servicios estadísticos de los gobiernos municipales. III) Los servicios estadísticos de las reparticiones autárquicas y descentralizadas, provinciales y municipales. IV) Los servicios estadísticos de las empresas provinciales y municipales. V) Los servicios estadísticos de los entes interprovinciales.”.*

Es imprescindible discernir que un sistema burocrático de registro de contratos es diferente a un sistema de relevamiento de información de prácticas agrícolas a través de las que se declaren en los contratos de arrendamiento, como una buena práctica estadística que es un servicio principal de los Estados a sus contribuyentes, puesto que aseguran transparencia y constituyen un insumo de más alta calidad. En este último sentido, es imprescindible tomar nota de los estándares internacionales en la materia<sup>49</sup>.

Las conclusiones arribadas y las evidencias de los resultados y su discusión

---

<sup>49</sup> **1)** Recomendación del Consejo de la OCDE sobre Buenas Prácticas Estadísticas Aprobado por el Consejo el 23 de noviembre de 2015 [C(2015)128 - C(2015)128/CORR1 - C/M(2015)21]; **2)** CODE OF GOOD PRACTICE IN STATISTICS FOR LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN [CEPAL: Approved at the sixth meeting of the SCA - ECLAC, held in Bávaro, Dominican Republic, November 2011]; **3)** United Nations: Fundamental Principles of Official Statistics Implementation guidelines (Final draft January 2015). **4)** CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE LAS ESTADÍSTICAS EUROPEAS [EUROSTAT: Comité del Sistema Estadístico Europeo 28.09.2011].

permiten afirmar, como última conclusión, que **existen vías de dependencia cultural que inciden negativamente en el cambio institucional del arrendamiento rural en Argentina, resultando una matriz de baja capacidad de planificación y acción política, e ineficiente en punto a la asignación de derechos de propiedad, costos de transacción y protección del medio ambiente.**

## **CAPÍTULO 9. Recomendaciones.**

Si se considerasen satisfactoriamente respondidas las preguntas de investigación en esta tesis, formulamos las siguientes reflexiones:

- (i) Un nuevo paradigma debería contemplar la inclusión de los intereses colectivos de sujetos indeterminados, a partir de una visión distinta de los aspectos que constituyen el derecho de dominio pleno, y su desmembramiento. Los derechos y garantías ambientales y el cuidado de los recursos naturales que consagra el artículo 41 de la Constitución Nacional debe ocupar la cuestión de primordial protección por parte de la ley.
- (ii) Partiendo de la base que la actividad del arrendatario constituye aproximadamente la mitad de la producción agropecuaria, es imprescindible que la ley diseñe un sistema de relevamiento de información transparente, que se constituya como insumo para la toma de decisión política y de administración agraria.
- (iii) Parece recomendable restringir el paradigma de protección al débil, limitando la intervención de la voluntad de las partes a los casos en los que socialmente sea necesario.
- (iv) Otro aspecto de gran importancia que excede los límites de este trabajo son los sistemas de solución de controversias. A partir de las enseñanzas de North (1990), se puede observar cómo fue y cómo es la relación entre instituciones y organismos. El objetivo de la ley es que la aplicación espontánea de las obligaciones sea menos costosa para cualquier parte, que su cumplimiento forzado. Pero Argentina no encontró para el arriendo rural una fórmula para crear un organismo que tenga tales características.

De momento, la diferencia podría percibirse por comparación de países desarrollados y subdesarrollados<sup>50</sup>. A propósito de esta enseñanza de North, pareciera que ciertos casos de ineficiencia podrían encontrarse en los procesos de retroalimentación negativos (*‘negative feedback’*) entre el poder judicial y el poder legislativo. El primero vive en un mundo donde el magistrado está llamado a juzgar aún a fuerza de ignorar la materia técnica. Su discurso fluye por las relaciones entre las normas y los hechos como por las disquisiciones de la filosofía, pero es difícil que modelice la economía del problema que se le presenta, o que modelice el sistema de toma de decisión de los agentes a los que juzga. Consecuentemente, la jurisprudencia de los tribunales no informará al Congreso sobre tales aspectos, sino sobre ética y moral. Con tales insumos es que se ha construido el paradigma legal del arriendo rural en Argentina.

- (v) Por último, es pertinente preguntarse si existirá un cambio institucional que mute el eje de las leyes vigentes. Para ello se necesitará: a) la comprensión de la relatividad actual del paradigma (quién es la parte con más poder); b) la conciencia del cuidado de los recursos naturales y el medio ambiente junto a los derechos de la comunidad; c) comprender la importancia del tratamiento de información de relevancia a escala por parte del Estado.

---

<sup>50</sup> North dice “tercer mundo” (North, 1990, pág. 82)

## BIBLIOGRAFÍA

1. AFTALIÓN, E. R. Introducción al derecho. Abeledo Perrot. 1999.
2. ARRUÑADA, B. Teoría contractual de la empresa. Universidad Pompeu Fabra. Barcelona. 1999.
3. BARSKY, O. Aportes para un debate sobre el arrendamiento agrícola en la Argentina. Universidad de Belgrano. ISSN 1850-2512. Argentina, 2014.
4. BLANCO, Mónica. Arrendamientos rurales en la provincia de Buenos Aires, entre la ley y la práctica, 1940-1960. Mundo Agrario. Vol. 7, no. 14. 2007.
5. BONOMA, T.V. Case research in marketing: Opportunities, problem and process. Journal of Marketing Research, Vol. 22. 1985.
6. BREBBIA, Fernando P. y MALANOS, Nancy L. Derecho Agrario. Editorial Astrea. Buenos Aires. 1997.
7. BURGELMAN, Robert A. y GROVE, Andrew. Strategic Dissonance. California Management Review. Vol. 38. N° 2. 1996.
8. CABALLERO, Gonzalo. Instituciones e historia económica: enfoques y teorías institucionales. Revista de Economía Institucional. Vol. 6 N° 10. 2004.
9. CABALLERO, Gonzalo y ARIAS, Xosé Carlos. Instituciones, costos de transacción y políticas pública: un panorama. Revista de Economía Institucional. Vol. 5 N°8. 2003.
10. CABRINI, Silvina y CALCATERRA, Carlos P. Sistemas de producción en el partido de Pergamino. Valoración económica del impacto sobre la capacidad productiva de los suelos. Ediciones Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria. EEA Pergamino. ISSN 1851-6955 N° 12. Bs. As. Argentina. 2009.
11. CABRINI, Silvina, CALCATERRA, Carlos P. y LEMA, Daniel. Costos Ambientales y Eficiencia Productiva en la Producción Agraria del Partido de Pergamino. Revista Iberoamericana de Economía Ecológica. Vol. 20: 27-43. 2013.
12. CALCATERRA, Carlos P.: Los alquileres de tierra para cosecha en el norte de la Provincia de Buenos Aires, cambios y lecciones de la campaña 2013-2014. INTA. Argentina. Marzo, 2015.
13. CARRASCO MONTEAGUDO, Inmaculada y CASTAÑO MARTÍNEZ, María Soledad. La nueva economía institucional. ICE. Nuevas corrientes de pensamiento económico N° 865. 2012.
14. CATALANO, Edmundo F., BRUNELLA, María Elena, GARCÍA DÍAZ, Carlos

- J. y LUCERO, Luis E. Lecciones de derechos agrario y de los recursos naturales. Zavalia Editores. 1998.
15. COASE, Ronald. The nature of the firm. London School of Economics. Economica n.s. n° 4. Noviembre 1937.
  16. COASE, Ronald. El problema del costo social. The Journal of Law and Economics (octubre 1960), pp. 1-44.
  17. COASE, Ronald. President's Message of the International Society for New Institutional Economics. Newsletter. Vol. 1. N° 1. 1998.
  18. DUCOS, Géraldine y DUPRAZ, Pierre. The Asset Specificity Issue in the Private Provision of Environmental Services: Evidence from Agri-Environmental Contracts. (INRA) Institut National de la Recherche Agronomie. Working paper 07-02. 2007.
  19. ELLICKSON, R. Property in Land. Yale Law Journal, 102: 1315-1400. United States. April, 1993. [http://digitalcommons.law.yale.edu/fss\\_papers/411](http://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/411)
  20. ETCHEMENDY RATTO, Rodrigo y MALLO, Rafael: Derecho de propiedad y costos de transacción en el arriendo rural. El caso de un productor arrendatario y tres contratos. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Agronomía. Escuela para Graduados Ing. Agr. Alberto Soriano. 2015.
  21. FERNÁNDEZ, Diego Ariel. Evolución de la estructura socioeconómica de la región pampeana argentina. El proceso de concentración de la producción en el período 1988-2008. Cuadernos de Economía, 34(64), 143-171. doi: 10.15446/cuad. econ. v34 n64.45943. 2015.
  22. FUNDACIÓN DIRECTORIO LEGISLATIVO. Informe post electoral. Elecciones generales octubre 2017. Análisis político. Argentina. 2017.
  23. FURQUIM DE AZEVEDO, P., FARINA E., MACHIONE SAES, M. Competitividade: Mercado, Estado e Organizacoes. FAESP-PENSA. Editorial Singular. Sao Pablo. 1997.
  24. GILLET, Francisco I. El orden público en los contratos de arrendamiento y aparcería. Colegio de Abogados de San Francisco. 2002.
  25. GIRBAL-BLACHA, Noemí M. Estrategias agrarias en tiempos de la Argentina peronista (1943-1955). XX Congreso de la Historia Agraria de la SEHA. Lisboa. 2016.
  26. HART, Oliver y HOLMSTRÖM, Bengt. The theory of contracts. Working Paper Department of Economics. Massachusetts Institute of Technology. 50 memorial



- drive. Cambridge, mass. 02139. 1086. 1986.
27. HEINER, Ronald A. The origin of predictable behavior. *The American Economic Review*. Vol. 73, No. 4, pp. 560-595 (1983).
  28. HELFAND, Steven M. y LEVINE Edward S. Farm size and the determinants of productive efficiency in the Brazilian Center-West. *Agricultural Economics* 31: 241-249. 2004.
  29. HETZEL, Robert L.: *The Monetary Policy of the Federal Reserve: A History*. Cambridge. Cambridge University Press, 2008.
  30. KELSEN, H. *Teoría pura del derecho*. Eudeba. 1960. 9ª reedición 2009.
  31. MAHONEY, J. T., McGAHAN, A.M. y PITELIS C.N. The interdependence of private and public interests. *Organization Science* 20: 1034-1052. 2009.
  32. MIRRELES, J. A. (1975). *The Theory of Moral Hazard and Unobservable Behaviour, Part I*, Mimeo, Oxford, reeditado en *Review of Economic Studies*, nº 66, pp. 3-21.
  33. NORTH, Douglass. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press. Cambridge. 1990.
  34. ORDOÑEZ, Héctor. *NENA: Nueva Economía y Negocios Alimentarios*. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Agronomía. Programa de Agronegocios y Alimentos. 2000.
  35. PALACIO, Juan Manuel. La estancia mixta y el arrendamiento agrícola: algunas hipótesis sobre su evolución histórica en la región pampeana, 1880-1945. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"*. Tercera serie, núm. 25. 2002.
  36. PASTORINO, Leonardo Fabio. *Fuero Agrario*. Scotti Editora. 1998.
  37. PASTORINO, Leonardo Fabio. *El daño al ambiente*. Lexis Nexis. 2005.
  38. PASTORINO, Leonardo Fabio. *Derecho Agrario Argentino*. Abeledo-Perrot. 2009.
  39. RIXEN, Thomas y VIOLA, Lora Anne. Putting path dependence in its place: toward a Taxonomy of institutional change. Volume: 27 issue: 2, page(s): 301-323. Article first published online: May 21, 2014; Issue published: April 1, 2015 <https://doi.org/10.1177/0951629814531667>.
  40. SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y ALIMENTOS (SAGPyA). *Proyecto de ley de arrendamiento de aparcerías rurales*. 2009.

41. SENESI, Sebastián; DAZIANO, Marcos F.; CHADDAD, Fabio R. y PALAU, Hernán. Ownership versus management: the role of farming networks in Argentina. *International Food and Agribusiness Management Review*. 2017. Volume 20 Issue 2, 2017; DOI: 10.22434/IFAMR2016.0030.
42. SCHWARTZ, A. Legal Contract Theories and Incomplete Contracts. *Contract Economics* 76-108. Lars Werin and Hans Wijkander, eds. 1992.
43. SOLANET, Manuel A. Historia y causas de la inflación en Argentina. Academia Nacional de Ciencias Morales y Políticas. 2015
44. SPILLER, Pablo T. y TOMMASI, Mariano. Los determinantes institucionales del desarrollo argentino: una aproximación desde la nueva economía institucional. Documento 33. CEDI/FG&S – PNUD. 2000.
45. STEFANELLI, Emiliano F. Medidas de manejo económico para la conservación y control de la actividad agrícola-ganadera en la Reserva de la Biosfera ‘Parque Atlántico Mar Chiquito’. Universidad Nacional de Mar del Plata. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. 2012.
46. VIVANCO, Antonio C. Teoría de derecho agrario. Ediciones Librería Jurídica. La Plata. 1967.
47. WILLIAMSON, O. The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracts. The Free Press. New York. 1985.
48. WILLIAMSON, O. The Mechanism of Governance. Oxford University Press. New York. 1996.
49. ZYLBERSZTAJN, Decio y FARINA, Elizabeth. Strictly Coordinated Food-Systems: Exploring the Limits of the Coasian Firm. *International Food and Agribusiness Management Review*, 2(2): 249–265. 1999. ISSN: 1096-7508.
50. ZYLBERTSZTAJN, D. Reasignación de derechos de propiedad en sistemas agroalimentarios: abordaje de los derechos difusos de las partes interesadas (stakeholders). *Journal on Chain and Network Science* 2012; 12(1): 1-12.
51. ZYLBERSZTAJN, D. Estruturas de Governança e Coordenação do Agribusiness: Uma Aplicação da Nova Economia das Instituições. Universidade de São Paulo. Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade. Departamento de Administração. São Paulo. 1995.

## ANEXO I. CONTRATOS DEL CASO SIMPLE

### CONTRATO AGRARIO ACCIDENTAL POR COSECHA

#### Propietario 1

**Encabezamiento: Partes.** Entre el **Sr. Ricardo Andrés DREYER**, DNI 20.032.100, CUIT 20-20032100-1, de nacionalidad argentino, domiciliado en calle Buena Fortuna 31, localidad de Piedritas, partido de Grl. Villegas, Provincia de Buenos Aires, por una parte, denominado en adelante el «**Arrendador**» y, por la otra parte, el **Sr. Tomás VILLADA**, DNI 18.063.235, CUIT 20-18063235-9, de nacionalidad argentino, domiciliado en calle San Martín 220, localidad de Villegas, Partido de Villegas, Provincia de Buenos Aires, denominado en adelante el «**Arrendatario**», celebran este **CONTRATO AGRARIO ACCIDENTAL POR COSECHA**, que se registrará según el «Título III», de la Ley 13.246, reformado por las leyes 21.452 y 22.298, y especialmente por las siguientes declaraciones y estipulaciones:-----

**Primera: Objeto.** El «**Arrendador**» cede en arrendamiento accidental al «**Arrendatario**», quien acepta en conformidad, TREINTA Y DOS hectáreas de **Campo**, en un lote de mayor extensión, ubicado en el cuartel III del Partido de Grl. Villegas, Provincia de Buenos Aires. La NOMENCLATURA CATASTRAL del lote del que forman parte las hectáreas alquiladas es la siguiente: Circ. III, Parcela N° 045-F Partida N° 045-008536-2 - La superficie total de la parcela es de 87 (OCHENTA Y SIETE) hectáreas, 35 (TREINTA Y CINCO) áreas 04 (CERO CUATRO) centiáreas, dejando aclarado que quedan sin incluirse en el arrendamiento la superficie restante y el sector que no se puede explotar que es el que está ocupado por montes, bacheados, alambrados y la casa que se encuentra edificada en el presente lote y el terreno que la circunda, quedando para uso del propietario y/o de quien él indique.-----

**Segunda: Plazo.** 1.- El plazo de este contrato se formaliza para la explotación accidental de UNA (1) COSECHA, para el período agrícola que inició el día 01 de Julio de 2015, hasta el día 30 de Junio de 2016, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno. 2.- Al vencimiento del plazo contractual el «**Arrendatario**» deberá reintegrar la tenencia del **Campo** al «**Arrendador**», totalmente desocupado, libre de ocupantes, productos, maquinarias o similares, y en el estado en que se encuentra al momento en que lo recibe. 3.- Si al momento de vencimiento del plazo, por razones climáticas u ajenas a la voluntad del «**Arrendatario**», quedaran pendientes tareas de cosecha al 31 de Mayo de 2016, el «**Arrendador**» otorgará el plazo suficiente para concluir las mismas, sin que ello implique la renovación del contrato, ni la obligación de abonar por ese período, suma adicional alguna.-----

**Tercera: Destino.** 1.- El «Arrendatario» destinará el **Campo** exclusivamente a la explotación agrícola, quedando facultado para la siembra y recolección de trigo y soja de 2º, estando prohibido todo otro objeto o finalidad. -----  
-----

**Cuarta: Precio.** El precio se pacta por todo el plazo contractual en la suma de PESOS CIEN-TO CINCO MIL (\$105.000). El precio será abonado de la siguiente manera: A) En este acto, el «Arrendatario» abona la suma de PESOS SESENTA Y TRES MIL (\$63.000) A LA FIRMA DEL PRESENTE. B) El saldo de PESOS CUARENTA Y DOS MIL (\$42.000) será abonado en un pago del 10 al 20 de Enero de 2016, o al día hábil inmediato posterior, en el domicilio del «Arrendador» o en cualquier otro lugar que éste notifique fehacientemente. La falta de pago en la fecha estipulada dará derecho al «Arrendador» a cobrar una multa diaria al «Arrendatario» equivalente a PESOS CIEN (\$100), hasta el día del pago, sin perjuicio de iniciar desalojo y las demás acciones legales a que hubiere lugar por tal incumplimiento de conformidad.-----

**Quinta: Prohibiciones.** Queda prohibido al «Arrendatario» subarrendar el **Campo** o ceder el arrendamiento a ningún título. Con tal motivo se obliga a realizar los trabajos agrícolas mediante la utilización de personal y equipos propios o contratando su ejecución, pero sin que ello implique el otorgamiento a terceros de la tenencia total o parcial del **Campo**.-----  
-----

**Sexta: Reformas.** 1.- Forma parte del arrendamiento los alambrados perimetrales que se encuentran en regular estado. Asimismo, queda prohibido introducir reformas en las mejoras existentes en el establecimiento. 2.- Al vencimiento del presente contrato, las mejoras deberán reintegrarse en el estado en que se encuentre, salvo el deterioro producido por el uso y por el transcurso del tiempo. --

**Séptima. Conservación del suelo.** 1.- El «Arrendatario» deberá mantener el **Campo** libre de malezas y especies animales o vegetales.-----  
-----

**Octava.** Todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven el **Campo** arrendado son soportados en su totalidad por el «Arrendador» y los impuestos creados o a crearse que graven la explotación y/o cosecha que realice el «Arrendatario» serán soportados por éste último.-----

**Novena.** El «Arrendador» pondrá especial cuidado en que ninguna persona que trabaje bajo su dependencia y/o que ingresen al establecimiento por su responsabilidad y/o animal de su propiedad o de terceros que se encuentren dentro del **Campo** obtenga parte u ocasione daños a los cultivos o al producido de dichos lotes. En dicho caso, deberá resarcir los daños ocasionados, pudiendo incluso el «Arrendatario» rescindir el presente vínculo por culpa del «Arrendador».-----

**Décima.** Cada parte será la única responsable de las obligaciones legales y/o convencionales que asuma, respecto de sus empleados, y/o subcontratistas y/o personas que presten servicios para los mismos, organismos fiscales, provisionales, etc. y/o de terceros que se valgan para realizar las actividades previstas en el presente contrato, inclusive del cumplimiento de las obligaciones fiscales, laborales y/o provisionales y/o de seguridad social que resulten de aplicación a aquellos, obligándose a acreditarse mutuamente en el cumplimiento de tales obligaciones si ambas lo requiriesen. En consecuencia, se comprometen a mantener indemne una a la otra respecto de cualquier demanda, acción o reclamo judicial o extrajudicial proveniente de sus empleados y/o de terceros y a reembolsarse de inmediato toda suma abonada y/o los daños y perjuicios sufridos y originados en reclamos de tal naturaleza, incluyendo los honorarios de los profesionales intervinientes de dichos reclamos. A tal fin, ambas Partes deberán informar a la otra que han recibido un reclamo dentro de los 7 (siete) días de recibido. -----

**Décima Primera.** En caso que durante la vigencia del presente, el «Arrendador» transfiriese por cualquier título (incluso la constitución de un gravamen sobre el mismo) el dominio o la nuda propiedad del Establecimiento o de parte o de todos los lotes objeto del presente, el mismo se compromete formalmente a establecer con condición para la transferencia, que el nuevo propietario respetará todas las condiciones del presente hasta su finalización, debiendo el «Arrendador» comunicar al «Arrendatario» dentro de los 10 (diez) días previos a la concreción de la misma. En caso de venta, el «Arrendador» se obliga a hacer constar la existencia del arrendamiento en la escritura traslativa de dominio.-----

**Décima Segunda.** En el supuesto de que el «Arrendatario» hubiera abandonado la explotación del bien en forma injustificada o realizara tareas que implicaran violar las cláusulas de este contrato, el «Arrendador» quedará facultado para resolver el contrato y demandar el desalojo del bien.-----

**Décima Tercera. Impuesto de sellos o timbres.** 1- Las partes primeras toman conocimiento del impuesto de sellos o timbres que gravara el presente acto (contrato) según lo establecido por el Código Fiscal, los que soportarán por mitades iguales (50% c/u) dentro del plazo de 15 días hábiles. 2.- El «Arrendatario» realizará el trámite de pago, por lo que debitará de los pagos a realizar a el «Arrendador» el importe de dinero necesario para afrontar el pago correspondiente a su parte del Impuesto de Sellos.-----

**Décima Cuarta. Domicilios y Jurisdicción.** Para cualquier notificación derivada del presente, las partes constituyen domicilio legal especial en los consignados en el Encabezamiento, donde tendrán eficacia todas las notificaciones que se realicen aunque el interesado no viva allí o no se encuentren en ellos. En caso de litigio o acción de desalojo, las partes fijan como única jurisdicción y competencia la de las Tribunales Ordinarios en lo Civil y Comercial de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdic-

ción que les pudiere corresponder. -----  
-----

**Bajo** todas las cláusulas que anteceden, que fueron leídas y en prueba de **Conformidad**, las partes se ratifican firmando el presente en dos (2) juegos de ejemplares iguales, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Localidad de Villegas, Provincia de Buenos Aires, a los 05 (CINCO) días del mes de Agosto del año 2015.-----  
-----

## CONTRATO AGRARIO ACCIDENTAL POR COSECHA

### Propietario 2

**Encabezamiento: Partes.** Entre la **Sra. Soña Elsa PERET**, DNI 06.723.467, CUIT 27-06723467-8, de nacionalidad argentina, domiciliada en calle Kennedy 272, localidad de Villegas, Provincia de Buenos Aires, por una parte, denominada en adelante el «**Arrendador**» y, por la otra parte, el **Sr. Tomás VILLADA**, DNI 18.063.235, CUIT 20-18063235-9, de nacionalidad argentino, domiciliado en calle San Martín 220, localidad de Villegas, Partido de Villegas, Provincia de Buenos Aires, denominado en adelante el «**Arrendatario**», celebran este **CONTRATO AGRARIO ACCIDENTAL POR COSECHA**, que se regirá según el «Título III», de la Ley 13.246, reformado por las leyes 21.452 y 22.298, y especialmente por las siguientes declaraciones y estipulaciones:-----

**Primera: Objeto.** El «**Arrendador**» cede en arrendamiento accidental al «**Arrendatario**», quien acepta en conformidad, SESENTA Y DOS hectáreas de campo, distribuidas en TRES lotes de mayor extensión, dejando aclarado que queda sin incluirse en el arrendamiento la superficie restante y el sector que no se puede explotar que es el que está ocupado por montes, bacheados, alambrados, quedando para uso del propietario y/o de quien él indique. Las fracciones objeto del presente serán denominadas de aquí en adelante **Campo**, y son las que a continuación se detallan:

LOTE	PARTIDO	NOMENCLATURA CATAS- TRAL		PARTIDA IN- MOBILIARIA	SUPERFICIE M2
		PARCELA	CIRCUNSCRIP.		
1	Villegas	2008	III	045-012192-4	93.709
2	Villegas	2009	III	045-012191-6	93.710
3	Villegas	2010	III	045-012197-5	468.548

**Segunda: Plazo.** 1.- El plazo de este contrato se formaliza para la explotación accidental de

UNA (1) COSECHA, para el período agrícola que inició el día 01 de Junio de 2015, hasta el día 31 de Mayo de 2016, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno. 2.- Al vencimiento del plazo contractual el «**Arrendatario**» deberá reintegrar la tenencia del **Campo** al «**Arrendador**», totalmente desocupado, libre de ocupantes, productos, maquinarias o similares, y en el estado en que se encuentra al momento en que lo recibe. 3.- Si al momento de vencimiento del plazo, por razones climáticas u ajenas a la voluntad del «**Arrendatario**», quedaran pendientes tareas de cosecha al 31 de Mayo de 2016, el «**Arrendador**» otorgará el plazo suficiente para concluir las mismas, sin que ello implique la renovación del contrato, ni la obligación de abonar por ese período, suma adicional alguna.-----

**Tercera: Destino.** 1.- El «**Arrendatario**» destinará el **Campo** exclusivamente a la explotación agrícola, quedando facultado para la siembra y recolección de maíz, estando prohibido todo otro objeto o finalidad. -----

**Cuarta: Precio.** 1.- El precio se pacta por todo el plazo contractual en 775 qq (SETECIENTOS SETENTA Y CINCO QUINTALES) de Soja. El precio será abonado en 10 (DIEZ) cuotas consecutivas equivalentes a 77,50 qq (SETENTA Y SIETE CON CINCUENTA QUINTALES) de soja cada una, según lo que a continuación se detalla: *Cuota 01.-* Del 01 al 10 de Julio de 2015; *Cuota 02.-* Del 01 al 10 de Agosto de 2015; *Cuota 03.-* Del 01 al 10 de Septiembre de 2015; *Cuota 04.-* Del 01 al 10 de Octubre de 2015; *Cuota 05.-* Del 01 al 10 de Noviembre de 2015; *Cuota 06.-* Del 01 al 10 de Diciembre de 2015; *Cuota 07.-* Del 01 al 10 de Enero de 2016; *Cuota 08.-* Del 01 al 10 de Febrero de 2016; *Cuota 09.-* Del 01 al 10 de Marzo de 2016, *Cuota 10.-* Del 01 al 10 de Abril de 2016, o al día hábil inmediato posterior, en el domicilio del «**Arrendador**» o en cualquier otro lugar que éste notifique fehacientemente. 2.- Se deja constancia que para el pago mensual se tomará como referencia el PRECIO PROMEDIO SOJA ROSARIO según Cotizaciones Cámaras Arbitrales de la Bolsa de Cereales. 3.- La falta de pago en la fecha estipulada dará derecho al «**Arrendador**» a cobrar una multa diaria al «**Arrendatario**» equivalente a PESOS CIEN (\$100), hasta el día del pago, sin perjuicio de iniciar desalojo y las demás acciones legales a que hubiere lugar por tal incumplimiento de conformidad.-----

**Quinta: Prohibiciones.** Queda prohibido al «**Arrendatario**» subarrendar el **Campo** o ceder el arrendamiento a ningún título. Con tal motivo se obliga a realizar los trabajos agrícolas mediante la utilización de personal y equipos propios o contratando su ejecución, pero sin que ello implique el otorgamiento a terceros de la tenencia total o parcial del **Campo**.-----

**Sexta: Reformas.** 1.- Forma parte del arrendamiento los alambrados perimetrales que se encuentran en regular estado. Asimismo, queda prohibido introducir reformas en las mejoras existentes en el establecimiento. 2.- Al vencimiento del presente contrato, las mejoras deberán reintegrarse en el estado en que se encuentre, salvo el deterioro producido por el uso y

por el transcurso del tiempo. --

**Séptima. Conservación del suelo.** 1.- El «Arrendatario» deberá mantener el **Campo** libre de malezas y especies animales o vegetales.-----  
-----

**Octava.** Todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven el **Campo** arrendado son soportados en su totalidad por el «Arrendador» y los impuestos creados o a crearse que graven la explotación y/o cosecha que realice el «Arrendatario» serán soportados por éste último.-----

**Novena.** El «Arrendador» pondrá especial cuidado en que ninguna persona que trabaje bajo su dependencia y/o que ingresen al establecimiento por su responsabilidad y/o animal de su propiedad o de terceros que se encuentren dentro del **Campo** obtenga parte u ocasione daños a los cultivos o al producido de dichos lotes. En dicho caso, deberá resarcir los daños ocasionados, pudiendo incluso el «Arrendatario» rescindir el presente vínculo por culpa del «Arrendador».-----

**Décima.** Cada parte será la única responsable de las obligaciones legales y/o convencionales que asuma, respecto de sus empleados, y/o subcontratistas y/o personas que presten servicios para los mismos, organismos fiscales, provisionales, etc. y/o de terceros que se valgan para realizar las actividades previstas en el presente contrato, inclusive del cumplimiento de las obligaciones fiscales, laborales y/o provisionales y/o de seguridad social que resulten de aplicación a aquellos, obligándose a acreditarse mutuamente en el cumplimiento de tales obligaciones si ambas lo requiriesen. En consecuencia, se comprometen a mantener indemne una a la otra respecto de cualquier demanda, acción o reclamo judicial o extrajudicial proveniente de sus empleados y/o de terceros y a reembolsarse de inmediato toda suma abonada y/o los daños y perjuicios sufridos y originados en reclamos de tal naturaleza, incluyendo los honorarios de los profesionales intervinientes de dichos reclamos. A tal fin, ambas Partes deberán informar a la otra que han recibido un reclamo dentro de los 7 (siete) días de recibido. -----  
-----

**Décima Primera.** En caso que durante la vigencia del presente, el «Arrendador» transfiriese por cualquier título (incluso la constitución de un gravamen sobre el mismo) el dominio o la nuda propiedad del Establecimiento o de parte o de todos los lotes objeto del presente, el mismo se compromete formalmente a establecer con condición para la transferencia, que el nuevo propietario respetará todas las condiciones del presente hasta su finalización, debiendo el «Arrendador» comunicar al «Arrendatario» dentro de los 10 (diez) días previos a la concreción de la misma. En caso de venta, el «Arrendador» se obliga a hacer constar la existencia del arrendamiento en la escritura traslativa de dominio.-----  
-----

**Décima Segunda.** En el supuesto de que el «Arrendatario» hubiera abandonado la explotación del bien en forma injustificada o realizara tareas que implicaran violar las cláusulas de



este contrato, el «**Arrendador**» quedará facultado para resolver el contrato y demandar el desalojo del bien.-----

**Décima Tercera. Impuesto de sellos o timbres.** 1- Las partes primeras toman conocimiento del impuesto de sellos o timbres que gravara el presente acto (contrato) según lo establecido por el Código Fiscal, los que soportarán por mitades iguales (50% c/u) dentro del plazo de 15 días hábiles. 2.- El «**Arrendatario**» realizará el trámite de pago, por lo que debitará de los pagos a realizar a el «**Arrendador**» el importe de dinero necesario para afrontar el pago correspondiente a su parte del Impuesto de Sellos.-----

**Décima Cuarta. Domicilios y Jurisdicción.** Para cualquier notificación derivada del presente, las partes constituyen domicilio legal especial en los consignados en el Encabezamiento, donde tendrán eficacia todas las notificaciones que se realicen aunque el interesado no viva allí o no se encuentren en ellos. En caso de litigio o acción de desalojo, las partes fijan como única jurisdicción y competencia la de las Tribunales Ordinarios en lo Civil y Comercial de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiere corresponder. -----

**Bajo** todas las cláusulas que anteceden, que fueron leídas y en prueba de **Conformidad**, las partes se ratifican firmando el presente en dos (2) juegos de ejemplares iguales, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Localidad de Villegas, Provincia de Buenos Aires, a los .... (.....) días del mes de Agosto del año 2015.-----

## CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA

### PROPIETARIO 3.

**Encabezamiento: Partes.** Entre el **Sr. Gustavo FESSLER**, DNI 12.543.112, CUIT 20-12543112-5, de nacionalidad argentino, domiciliado en calle Austria N° 495, localidad de Villegas, Partido de Villegas, Provincia de Buenos Aires, por una parte, denominada en adelante el “**Aparcero Dador**”, y, por la otra parte, el **Sr. Tomás VILLADA**, DNI 18.063.235, CUIT 20-18063235-9, de nacionalidad argentino, domiciliado en calle San Martín 220, localidad de Villegas, Partido de Villegas, Provincia de Buenos Aires, denominado en adelante el “**Aparcero**”, celebran éste **CONTRATO DE APARCERÍA AGRÍCOLA**, que se regirá según el «Título III», de la Ley 13.246, reformado por las leyes 21.452 y 22.298, y especialmente por las siguientes declaraciones y estipulaciones: -----

**Primera: Objeto.** 1.- El “**Aparcero Dador**” cede en aparcería al “**Aparcero**” una fracción de campo de su propiedad, cuya superficie es de DIECISIETE hectáreas, distribuidas en un único lote de mayor extensión, ubicado en el cuartel III del Partido de Villegas, Provincia de Buenos Aires. La NOMENCLATURA CATASTRAL de la fracción objeto del presente es:

<b>LOTE</b>	<b>CIRCUNSCRIP.</b>	<b>PARCELA</b>	<b>PARTIDA INMOBILIARIA</b>
<b>1</b>	<b>03</b>	<b>0632B</b>	<b>045- 0071- 2</b>

2.- La superficie total de la parcela es de 48 (CUARENTA Y OCHO) hectáreas, 33 (TREINTA Y TRES) áreas, 61 (SESENTA Y UNO) centiáreas, dejando aclarado que quedan sin incluirse en la aparcería la superficie restante y el sector que no se puede explotar que es el que está ocupado por montes, bacheados, alambrados y la casa que se encuentra edificada en el presente lote y el terreno que la circunda, quedando para uso del propietario y/o de quien él indique.-----

**Segunda: Destino.** Las partes convienen expresamente y de común acuerdo que el “**Aparcero**” destinará el predio a la explotación de Trigo (*Triticum spp*) / Soja de 2° (*Glycine max*) estando prohibido todo otro objeto o finalidad, no permitiéndose por ninguna circunstancia el ingreso de maquinarias, animales o cualquier otro elemento que perjudique las tierras o las mejoras existentes, como también la cesión o sublocación total o parcial, permanentemente o temporaria del predio y las transferencias a

cualquier título, totales o parciales, onerosas o gratuitas.-----  
-----

**Tercera:** El “*Aparcero*” se compromete a aportar el total de las actividades e insumos implícitos en el acto productivo, siendo éstos enumerados a continuación: 1) Labranza y control de malezas correspondiente a pre-siembra, incluyéndose el uso de herbicidas si así fuese necesario. 2) Siembra del predio, aportando la totalidad de las semillas para tal fin. 3) Protección del cultivo en post-emergencia mediante control químico, según sanidad del cultivo y a lo largo de todo su ciclo ontogénico. 4) Aporte de maquinarias y herramientas agrícolas, siendo éstas destinadas únicamente a las actividades mencionadas en el presente contrato de aparcería. -----  
-----

**Cuarta:** 1.- El “*Aparcero*” entregará al “*Aparcero Dador*” un porcentaje de los frutos según tipo de cultivo. En el caso de siembra de TRIGO, el “*Aparcero*” entregará al “*Aparcero Dador*” el TREINTA PORCIENTO (30%) de lo recolectado cuando el cultivo alcance un rendimiento promedio de 30 qq/ha, y se incrementará en un UNO PORCIENTO (1%) por cada quintal obtenido por encima de dicho valor hasta los 40 qq/ha de rendimiento máximo promedio. El porcentaje se fijará en la forma mencionada para el total de las 17 ha objeto de este contrato, según tabla. 2.- Para el cultivo de SOJA de 2°, el “*Aparcero*” entregará al “*Aparcero Dador*” el TREINTA PORCIENTO (30%) de lo recolectado cuando el cultivo alcance un rendimiento promedio de 20 qq/ha, y se incrementará en un UNO PORCIENTO (1%) por cada quintal obtenido por encima de dicho valor hasta los 30 qq/ha de rendimiento máximo promedio. El porcentaje se fijará en la forma mencionada para el total de las 17 ha objeto de este contrato, según tabla.-----

Tabla. Porcentaje percibido según rendimientos obtenidos

<i>Trigo</i>		<i>Soja de Segunda</i>	
<i>Rendimiento</i>	<i>Porcentaje estipulado</i>	<i>Rendimiento</i>	<i>Porcentaje estipulado</i>
30 qq/ha	30%	20 qq/ha	30%
31 qq/ha	31%	21 qq/ha	31%
32 qq/ha	32%	22 qq/ha	32%
33 qq/ha	33%	23 qq/ha	33%
34 qq/ha	34%	24 qq/ha	34%
35 qq/ha	35%	25 qq/ha	35%
36 qq/ha	36%	26 qq/ha	36%
37 qq/ha	37%	27 qq/ha	37%
38 qq/ha	38%	28 qq/ha	38%
39 qq/ha	39%	29 qq/ha	39%
40 qq/ha	40%	30 qq/ha	40%

➤ 40 qq/ha	40%	➤ 30 qq/ha	40%
------------	-----	------------	-----

3.- Se deja asentado en el presente documento que el estado de conservación de los frutos devengados del acto productivo, en caso de quedar almacenados en el predio del propietario hasta que el mismo decida retirarlos, quedan estrictamente bajo la responsabilidad del **“Aparcero Dador”** eximiendo al **“Aparcero”** de toda responsabilidad por daños ocasionados una vez acopiados.-----  
-----

**Quinta: Plazo.** 1.- Se deja constancia que el **“Aparcero”** detenta la tenencia del predio desde el día 01 de Julio de 2015, operando su vencimiento improrrogablemente con fecha 31 de Junio de 2016. 2.- Al vencimiento del plazo contractual el **“Aparcero”** deberá reintegrar la tenencia del predio al **“Aparcero Dador”**, libre de ocupantes, productos, maquinarias, o similares, y en el estado en que se encuentra al momento en que lo recibe. 3.- Si al momento de vencimiento del plazo, por razones climáticas u ajenas a la voluntad del **“Aparcero”**, quedaran pendientes tareas de cosecha al 31 de Mayo de 2016, el **“Aparcero Dador”** otorgará el plazo suficiente para concluir las mismas, sin que ello implique la renovación del contrato, ni la obligación de abonar por ese período, suma adicional alguna.-----  
-----

**Sexta: Reformas.** Forman parte del presente contrato de aparcería agrícola los alambrados perimetrales. Los mismos, que se encuentran en regular estado, serán devueltos al término del presente contrato en el estado en que se los recibió, salvo deterioros originados por el buen uso y el transcurso del tiempo. -----  
-----

**Séptima:** El **“Aparcero Dador”** queda expresamente facultado para inspeccionar el bien arrendado cuando lo considere conveniente, ya sea en forma personal o con intervención de los profesionales que él designe. La inspección deberá realizarse de modo tal que no entorpezca las labores que estén desarrollándose en el establecimiento. -----  
-----

**Octava:** En el supuesto de que el **“Aparcero”** hubiera abandonado la explotación del bien en forma injustificada o realizara tareas que implicaran violar las cláusulas de este contrato, el **“Aparcero Dador”** quedará facultado para resolver el contrato y demandar el desalojo del bien. El incumplimiento del **“Aparcero”** de cualquiera de las cláusulas y obligaciones que emerjan del presente contrato dará derecho al **“Aparcero Dador”** a pedir el desalojo y accionar por daños y perjuicios.-----  
-----

**Novena:** Cada parte será la única responsable de las obligaciones legales y/o convencionales que asuma, respecto de sus empleados, y/o subcontratistas y/o personas que

presten servicios para los mismos, organismos fiscales, provisionales, etc. y/o de terceros que se valgan para realizar las actividades previstas en el presente contrato, inclusive del cumplimiento de las obligaciones fiscales, laborales y/o provisionales y/o de seguridad social que resulten de aplicación a aquellos, obligándose a acreditarse mutuamente en el cumplimiento de tales obligaciones si ambas lo requiriesen. En consecuencia, se comprometen a mantener indemne una a la otra respecto de cualquier demanda, acción o reclamo judicial o extrajudicial proveniente de sus empleados y/o de terceros y a reembolsarse de inmediato toda suma abonada y/o los daños y perjuicios sufridos y originados en reclamos de tal naturaleza, incluyendo los honorarios de los profesionales intervinientes de dichos reclamos. A tal fin, ambas Partes deberán informar a la otra que han recibido un reclamo dentro de los 7 (siete) días de recibido. -----

**Décima:** En caso que durante la vigencia del presente, el “**Aparcero Dador**” transfiriese por cualquier título (incluso la constitución de un gravamen sobre el mismo) el dominio o la nuda propiedad del Establecimiento o de parte del lote objeto del presente, el mismo se compromete formalmente a establecer con condición para la transferencia, que el nuevo propietario respetará todas las condiciones del presente hasta su finalización, debiendo el “**Aparcero Dador**” comunicar al “**Aparcero**” dentro de los 10 (diez) días previos a la concreción de la misma. En caso de venta, el “**Aparcero Dador**” se obliga a hacer constar la existencia de la aparcería en la escritura traslativa de dominio. -----

**Décima Primera: Impuesto de sellos o timbres.** 1- Las partes primeras toman conocimiento del impuesto de sellos o timbres que gravara el presente acto (contrato) según lo establecido por el Código Fiscal, los que soportarán por mitades iguales (50% c/u) dentro del plazo de 15 días hábiles, comprometiéndose el “**Aparcero**” a su gestión.-----

**Décima Segunda: Domicilios y Jurisdicción.** Para cualquier notificación derivada del presente, las partes constituyen domicilio legal especial en los consignados en el Encabezamiento, donde tendrán eficacia todas las notificaciones que se realicen aunque el interesado no viva allí o no se encuentren en ellos. En caso de litigio o acción de desalojo, las partes fijan como única jurisdicción y competencia la de las Tribunales Ordinarios en lo Civil y Comercial de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiese corresponder.-----

**Bajo** todas las cláusulas que anteceden, que fueron leídas en prueba de **Conformidad**, las partes se ratifican firmando el presente en dos (2) juegos de ejemplares iguales, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la localidad de Villegas, Provincia de Buenos Aires, a los .... (.....) días del mes de Septiembre del año 2015.-----

## **ANEXO II. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

Interpretación de los contratos en el nuevo código civil y comercial argentino:

ARTÍCULO 1061.- Intención común. El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.

ARTICULO 1062.- Interpretación restrictiva. Cuando por disposición legal o convencional se establece expresamente una interpretación restrictiva, debe estarse a la literalidad de los términos utilizados al manifestar la voluntad. Este artículo no es aplicable a las obligaciones del predisponente y del proveedor en los contratos por adhesión y en los de consumo, respectivamente.

ARTÍCULO 1063.- Significado de las palabras. Las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato. Se aplican iguales reglas a las conductas, signos y expresiones no verbales con los que el consentimiento se manifiesta.

ARTÍCULO 1064.- Interpretación contextual. Las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.

ARTÍCULO 1065.- Fuentes de interpretación. Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración: a) las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares; b) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración; c) la naturaleza y finalidad del contrato.

ARTÍCULO 1066.- Principio de conservación. Si hay duda sobre la eficacia del contrato, o de alguna de sus cláusulas, debe interpretarse en el sentido de darles efecto. Si esto resulta de varias interpretaciones posibles, corresponde entenderlos con el alcance más adecuado al objeto del contrato.

ARTÍCULO 1067.- Protección de la confianza. La interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisibles la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto.

ARTÍCULO 1068.- Expresiones oscuras. Cuando a pesar de las reglas conteni-

das en los artículos anteriores persisten las dudas, si el contrato es a título gratuito se debe interpretar en el sentido menos gravoso para el obligado y, si es a título oneroso, en el sentido que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes.

### **ANEXO III. ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA**

PREGUNTA: ¿Cómo se inicia la relación contractual entre dos actores agropecuarios?

RESPUESTA: - En la mayoría de las situaciones, la primera aproximación se da por la buena reputación, confianza o recomendación. El arrendador o aparcero dado no solamente busca un precio que remunere el factor tierra, sino que prima ciertos valores que a los efectos de la negociación suelen encontrarse implícitos, pero que hacen a la durabilidad de la relación contractual (ética, cumplimiento, honestidad, etc).

PREGUNTA: ¿Cómo se inician las tratativas?

RESPUESTA: - Una vez que las partes han manifestado sus intenciones, al arrendatario o aparcero realiza una visita al campo para observar el estado del mismo, pudiendo estar acompañado por un asesor técnico o no. Realizan una pequeña evaluación del terreno para discriminar zonas de bajos, media loma y lomas, presencia de montes, construcciones, alambrados, etc. En función de lo observado, las partes comienzan a negociar la superficie bajo arrendamiento y el valor por unidad de superficie, donde generalmente se busca un promedio en quintales (qq) por hectárea (ha) de Soja o del principal cultivo a sembrar. En el caso de aparcería el porcentaje que se lleva el aparcero y aparcero dado se fija en función del aporte que haga cada una de las partes en materia económica, de insumos, labores y tierra, como factor de producción.

PREGUNTA: ¿Una vez arribado a un acuerdo, es importante firmar un contrato?

RESPUESTA: - El contrato es importante y ayuda al buen desempeño de las actividades y del cumplimiento de las obligaciones para las dos partes. Con el pasar del tiempo los contratos tienen cada vez más cláusulas.

PREGUNTA: ¿Usted dispone de toda la información necesaria para cerrar un arrendamiento?

RESPUESTA: - El propietario no pone a disposición toda la información al momento de negociar. Por ejemplo, la información acerca del historial del lote (rotación, ren-



dimientos promedios, comportamiento del lote in situ, etc.), puede determinar un precio u otro, y dificulta la necesidad de determinar el cultivo a sembrar.

PREGUNTA: ¿Y cómo hace usted para evitar problemas por falta de información?

RESPUESTA: - Busco obtener información a través de otros productores, o realizando análisis del suelo con el objetivo de verificar la calidad del lote. Por el contrario, puede suceder -y de hecho sucede con frecuencia-, que las partes se conozcan y exista una relación de confianza al momento de negociar el contrato.

PREGUNTA: ¿Cómo se establece el plazo del contrato?

RESPUESTA: - Generalmente los arrendamientos son accidentales por una cosecha y ello se ha comenzado a establecer debido a la situación cambiante del precio de los cereales y a la incertidumbre en el sector, con un estado más intervencionista en lo referido a políticas agropecuarias y tributarias. Ahora se hace mucho contrato accidental por cosecha. Si bien el período suele corresponder a un año, pueden quedar pendientes trabajos de cosecha o recolección, como así también cereal almacenado en el predio arrendado. Hoy se ha comenzado a manifestar problemas en los contratos, debido a la falta de instrumentos legales que reconozcan fácilmente la propiedad sobre el cereal. En aparcería, debido a que el aparcerero dador se lleva un porcentaje del producto del cultivo, el cereal es almacenado en el campo y allí queda hasta que las partes decidan venderlo.

PREGUNTA: ¿Tuvo alguna vez problemas?

RESPUESTA: - Una vez, por un siniestro en el acopio. Hay que definir a qué parte le corresponde la pérdida o merma del producto y en qué medida. Si bien éste tipo de inconvenientes excede en la mayoría de los casos la estructura de un contrato de aparcería, destaco, que las partes llegan a un acuerdo sin caer en una resolución judicial. En la estructura contractual se deja esbozado el destino por el cual el propietario cede en arrendamiento o aparcería, como así también la incapacidad de subarrendar el predio o campo. Otro punto interesante es el estado en el cual el arrendatario recibe el predio o campo, debido a que es casi inexistente la inversión en los lotes en cuanto a alambrados y medianeras producto del elevado costo re-alambrar,

principalmente por escases de mano de obra especializada. Con el tiempo esto ha generado problemas, debido a la apropiación de terceros del producto de lo sembrado o durante el ciclo ontogénico del cultivo, generalmente a causa del pastoreo de animales por acción de personas inescrupulosas.

PREGUNTA: ¿Cómo solucionan estos problemas?

RESPUESTA: - En primer lugar, no hay dónde ir a arreglar el problema. Lo tenemos que arreglar las partes. No hay instrumentos de medición de los daños causados en éste tipo de siniestros. Cuando tenemos problemas con los cultivos, no sólo hay una pérdida física del sembrado o de sus frutos, también se produce una alteración del producto recolectado al momento de la cosecha y almacenaje. Cuando se realiza la venta del grano, el productor es penalizado por diferencias en uniformidad. Una vez producido el daño, y dependiendo en el estadio en el cuál se lo ha generado, las plantas llegan a su madurez desfasadas en el tiempo respecto de aquellas que no han sido adulteradas y, más allá de las pérdidas en rendimiento, se generan castigos al momento de comercializar el grano por mala calidad. El tema es resolver quién se hace cargo del daño.

PREGUNTA: ¿Pero si existe el incumplimiento de un contrato, no acuden a la justicia?

RESPUESTA: - Como ya le dije, es muy difícil medir el daño, pero más difícil es encontrar un abogado que se presente a los tribunales, y lograr que le hagan justicia. A veces me he dicho: -¿para qué firmamos un contrato, si luego no lo podemos hacer valer?

PREGUNTA: ¿Usted ha notado que los contratos de ahora tenga previsiones diferentes a los de antes?

RESPUESTA: - Si, claro. Hoy, por ejemplo, se han constar las obligaciones legales respecto a los empleados, subcontratistas y/o personas que prestan servicios a las partes. Las partes continúan quedando obligadas por responsabilidad laboral y/o civil.

PREGUNTA: ¿Cómo encuentra los valores de arriendo actuales, comparados con

los valores pasados?

RESPUESTA: Hace unos años atrás, se pagaban valores muy elevados por los campos. En esa época había muchos fideicomisos con inversores de dinero que impulsaron los precios hacia arriba, buscando la mayor ganancia de la campaña. Los propietarios estaban muy satisfechos con esos precios, y resignaron, claramente, el cuidado de sus suelos por percibir el dinero de los arriendos. Año a año se veían campos sometidos a monocultivo, o bien sin rotaciones apropiadas; situación que llevó a que luego fueran campos de menor rinde, que debían ser rotados (mediante diferentes cultivos) de forma casi obligatoria. Pero todas las condiciones cambiaron, y los precios bajaron sostenidamente desde –más o menos- 2008, hasta hoy. El problema es que la situación tampoco está fácil para sembrar, por el escaso margen, o nulo, en algunos casos. Entonces los propietarios que no han sido muy cuidadosos, no solamente les cuesta conseguir arrendatarios, sino que tienen que resignar mucho precio.